

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattei Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 26A	4
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Mattei Piero, con studio in Via Talamone, 12/22 - 16127 - Genova (GE), email info@geompieromattei.it, PEC piero.mattei@geopec.it, Tel. 338 5255892, Fax 0103 029420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 26A
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DEL CAMPASSO 26A

Trattasi di appartamento con accesso indipendente da area privata chiusa con cancello carrabile, annessi all'immobile sono presenti un piccolo distacco delimitato con rete antistante l'ingresso dell'immobile e cantina posta anch'essa al piano terreno.

L'appartamento è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura e servizio igienico privo di antibagno, la finestra affaccia all'interno della cantina.

La camera da letto è posta sul soppalco collegato al piano terreno con scala.

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLA PIETRA 21R, INTERNO 4, PIANO T

Trattasi di box di recente costruzione avente accesso coperto da area comune che affaccia su area privata chiusa da cancello d'ingresso ed è posto al piano terreno di un edificio elevantesi in più piani fuoriterra.

Il box è dotato di serranda dotata di motore di apertura, oggi non funzionante, fornitura di acqua con lavandino.

Il box ha una dimensione e forma tali da non permettere l'ingresso e lo stazionamento di vetture oltre i 4 mt di lunghezza, inoltre la parete di fondo non è opportunamente isolato dall'umidità e a testimoniare la problematica è presente un'ampia zona con efflorescenze e macchie.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 26A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con pareti perimetrali verso area privata, a nord-est con pareti di separazione con altre unità immobiliari, a sud-est con pareti perimetrali su Via del Campasso, a sud-ovest con pareti perimetrali su Via del Campasso, sotto con sedime del fabbricato, sopra con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	465,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal 19/04/2011

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969R) (GE)

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 100 Subalterno 3

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 1490 FUSIONE del 19/04/2011 Pratica n. GE0168851 in atti dal 19/04/2011 FUSIONE (n. 44494.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: GENOVA (D969) (GE) Sezione R

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 100 Subalterno 2

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 1490

al 19/04/2011 al 10/06/2013

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969R) (GE)

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 100 Subalterno 3

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 1490 Subalterno 1

VIA DEL CAMPASSO n. 26-CANC Piano S1

dal 10/06/2013

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969R) (GE)

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 100 Subalterno 3

Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 1490 Subalterno 1

VIA DEL CAMPASSO n. 26A Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	100	3	3	A4	5	4	62 mq	289,22 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

PATTI

Nessun patto

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è sotto la media, l'impianto di riscaldamento, come segnalato dagli occupanti, attualmente non funziona come la produzione di acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

I prospetti dell'edificio si presentano deteriorati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è dato sapere se vi sono servitù attive a favore dell'immobile, sembra essere possibile un accesso indipendente carrabile verso la strada comunale e l'accesso anche attraverso la proprietà confinante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è posto lungo il tratto terminale della Via del Campasso verso il quartiere di Rivarolo che si deve percorrere in senso unico a salire verso quest'ultimo.

L'edificio è posto in zona densamente urbanizzata ed avendo altezza inferiore agli edifici circostanti risulta essere in ombra.

La quota interna dell'immobile è inferiore a quella della strada comunale con cui confina.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e solai d'interpiano in latero-cemento, partizioni interne in laterizio.

I pavimenti sono in parte in piastrelle ed in parte con parquet prefinito, le finestre sono in alluminio di vecchia installazione, come le persiane.

Il bagno è completo di tutti i sanitari.

Pareti e soffitti sono intonacati e finiti al civile.

La copertura dell'edificio è costituito da un terrazzo praticabile non in uso all'immobile oggetto della presente relazione.

E' presente un soppalco collegato al piano terreno con scala ad uso camera da letto privo di pareti verso i locali sottostanti.

Gli impianti non sembrano essere a norma e non sembrano essere dotati delle dovute certificazioni, comunque non in possesso degli attuali occupanti.

Annessa all'immobile è presente una cantina in cui è alloggiata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, pareti intonacate e copertura in onduline di plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e sua famiglia.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 310,00

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontari** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 10/03/2011
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1480
Importo: € 125.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 2,982 %
Rogante: Salati Armando

Data: 10/03/2011

N° repertorio: 16644/7198

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Genova il 10/03/2011

Reg. gen. 8393 - Reg. part. 5679

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ufficiali Giudiziari**

Trascritto a Genova il 30/01/2025

Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2335

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

CATEGORIAAMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

TIPOAMBITO DEL TERRITORIO URBANO

SIGLAAR-UR

DESCRIZIONEambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alla planimetria catastale agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il box confina ad est con pareti perimetrali verso la Via del Campasso, a nord con box n° 3, ad ovest su area di manovra coperta, a sud con box n° 5, sotto con il sedime dell'edificio, sopra con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		20,00 mq
---------------------------------------	--	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

dal 22/07/2010 al 15/07/2011

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969R) (GE) Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 97 Subalterno 22

Rendita: Euro 136,65

Zona censuaria 3

Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 18 m2

VARIAZIONE del 22/07/2010 Pratica n. GE0255420 in atti dal 22/07/2010 FRAZ. E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 22840.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 15/07/2011

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969R) (GE) Sez. Urb. SAM Foglio 38 Particella 97 Subalterno 22

Rendita: Euro 184,99

Zona censuaria 3

Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 18 m2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2011

Pratica n. GE0275247 in atti dal 15/07/2011

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54212.1/2011)

Notifica effettuata con protocollo n. GE0280486 del 21/07/2011

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	97	22	3	C6	4	18	18 mq	184,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Nessun patto

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è nella media.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'autorimessa sono nella media di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e similari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di box posto al piano terreno di un edificio costruito nella seconda metà del 1900 avente struttura portante costituita da un telaio di cemento armato, pareti perimetrali in laterizio, pareti d'interpiano in latero-cemento.

I box sono stati costruiti in un secondo tempo e presentano caratteristiche analoghe ad altre autorimesse a box.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontari** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 10/03/2011
Reg. gen. 8394 - Reg. part. 1480
Importo: € 125.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 2,982 %
Rogante: Salati Armando
Data: 10/03/2011
N° repertorio: 16644/7198

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Genova il 10/03/2011
Reg. gen. 8393 - Reg. part. 5679
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ufficiali Giudiziari**
Trascritto a Genova il 30/01/2025
Reg. gen. 2936 - Reg. part. 2335
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

CATEGORIAAMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

TIPOAMBITO DEL TERRITORIO URBANO

SIGLAAR-UR

DESCRIZIONEambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è regolare sia dal punti di vista edilizio che catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 26A
Trattasi di appartamento con accesso indipendente da area privata chiusa con cancello carrabile, annessi all'immobile sono presenti un piccolo distacco delimitato con rete antistante l'ingresso dell'immobile e cantina posta anch'essa al piano terreno. L'appartamento è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura e servizio igienico privo di antibagno, la finestra affaccia all'interno

della cantina. La camera da letto è posta sul soppalco collegato al piano terreno con scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 100, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 24.800,00

Si ritiene di abbattere il valore indicato dall'OMI, che prende in considerazione immobili di tipo economico, mentre nel nostro caso l'immobile è di tipo popolare, inoltre l'abbattimento è dovuto allo stato generale dell'immobile e dalla sua conformazione/superficie.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK%20TU.M%20(V.RETI-V.DEL%20CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice zona: C21 Microzona: 36 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Campasso 26A	62,00 mq	400,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
Valore di stima:					€ 24.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T

Trattasi di box di recente costruzione avente accesso coperto da area comune che affaccia su area privata chiusa da cancello d'ingresso ed è posto al piano terreno di un edificio elevantesi in più piani fuoriterra. Il box è dotato di serranda dotata di motore di apertura, oggi non funzionante, fornitura di acqua con lavandino. Il box ha una dimensione e forma tali da non permettere l'ingresso e lo stazionamento di vetture oltre i 4 mt di lunghezza, inoltre la parete di fondo non è opportunamente isolato dall'umidità e a testimoniare la problematica è presente un'ampia zona con efflorescenze e macchie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 97, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.000,00

Si ritiene di mettere a calcolo il valore minimo indicato dall'OMI vista la forma e dimensione del box che potrebbe creare problemi a seconda del veicolo che vi si voglia parcheggiare all'interno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Genova (GE) - Via della Pietra 21R,	20,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00

interno 4, piano T				
Valore di stima:				€ 26.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattei Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato A - Visure catastali (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato B planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Allegato C fotografie (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato D APE (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato E progetti comunali (Aggiornamento al 08/05/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 26A
Trattasi di appartamento con accesso indipendente da area privata chiusa con cancello carrabile, annessi all'immobile sono presenti un piccolo distacco delimitato con rete antistante l'ingresso dell'immobile e cantina posta anch'essa al piano terreno. L'appartamento è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura e servizio igienico privo di antibagno, la finestra affaccia all'interno della cantina. La camera da letto è posta sul soppalco collegato al piano terreno con scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 100, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: CATEGORIAAMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TIPOAMBITO DEL TERRITORIO URBANO SIGLAAR-UR DESCRIZIONEambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T
Trattasi di box di recente costruzione avente accesso coperto da area comune che affaccia su area privata chiusa da cancello d'ingresso ed è posto al piano terreno di un edificio elevantesi in più piani fuoriterza. Il box è dotato di serranda dotata di motore di apertura, oggi non funzionante, fornitura di acqua con lavandino. Il box ha una dimensione e forma tali da non permettere l'ingresso e lo stazionamento di vetture oltre i 4 mt di lunghezza, inoltre la parete di fondo non è opportunamente isolato dall'umidità e a testimoniare la problematica è presente un'ampia zona con efflorescenze e macchie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 97, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: CATEGORIAAMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TIPOAMBITO DEL TERRITORIO URBANO SIGLAAR-UR DESCRIZIONEambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Campasso 26A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 100, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è sotto la media, l'impianto di riscaldamento, come segnalato dagli occupanti, attualmente non funziona come la produzione di acqua calda sanitaria.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento con accesso indipendente da area privata chiusa con cancello carrabile, annessi all'immobile sono presenti un piccolo distacco delimitato con rete antistante l'ingresso dell'immobile e cantina posta anch'essa al piano terreno. L'appartamento è composto da un ingresso, sala da pranzo con angolo cottura e servizio igienico privo di antibagno, la finestra affaccia all'interno della cantina. La camera da letto è posta sul soppalco collegato al piano terreno con scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via della Pietra 21R, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 97, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è nella media.		
Descrizione:	Trattasi di box di recente costruzione avente accesso coperto da area comune che affaccia su area privata chiusa da cancello d'ingresso ed è posto al piano terreno di un edificio elevantesi in più piani fuoriterra. Il box è dotato di serranda dotata di motore di apertura, oggi non funzionante, fornitura di acqua con lavandino. Il box ha una dimensione e forma tali da non permettere l'ingresso e lo stazionamento di vetture oltre i 4 mt di lunghezza, inoltre la parete di fondo non è opportunamente isolato dall'umidità e a testimoniare la problematica è presente un'ampia zona con efflorescenze e macchie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

