

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	15

Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	23
Regolarità edilizia.....	23



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2025 del R.G.E.....	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.898,40	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1.....	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T.....	34



All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via Marcello Staglieno 10 /3 - 16129 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 347-4807230, Fax 0108 448939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2025 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) - PASSO PONTE CARREGA, edificio 20, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA, edificio 16, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA, edificio 20, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA, EDIFICIO 20, PIANO T-1

Il cespite in esame è un' abitazione indipendente o porzione di casa, appartenente ad un nucleo antico del quartiere; disposta su due piani collegati internamente da una scala aperta in metallo e legno. L'accesso è garantito dalla corte esterna ubicata sul fronte Ovest (ingresso principale) ed anche da un ingresso secondario posto sul fronte Nord accessibile dall'area esterna circostante ovvero il terreno di proprietà di circa 180 mq.

Al Piano terra si trova la Zona giorno con angolo cottura; il Pavimento è in piastrelle chiare posate in diagonale. Le Pareti sono in parte intonacate bianche ed in parte rivestite in pietra. La finestra esposta sul fronte Sud, garantisce luce naturale e buona luminosità.

Al Piano superiore (mansardato) si trovano due Camere con Soffitto con travi a vista e perlinato in legno, dall'aspetto rustico. Il Pavimento è in parquet.

le Pareti sono intonacate bianche da ritinteggiare.

L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega.

Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia.

Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega;

Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega;

Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1).

Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming.



Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Il cespite in esame è un locale ad uso magazzino /cantina posto al piano terreno, della consistenza di circa mq 15,00 cui si accede attraverso la corte esterna del civ. 16.

L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega.

Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia.

Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega;

Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega;

Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1).

Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming.

Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Il cespite in esame è un appezzamento di terreno di mq 183 che circonda il corpo edificato dell'abitazione, come evidenzia la mappa del N.C.T. (map.778 terreno e map. 279 abitazione).

La scrivente precisa tuttavia che non tutta l'area è qualificabile come "terreno" infatti la porzione che circonda l'edificio sui fronti Ovest, Sud ed Est presenta camminamento piastrellato e/o in battuto di cemento e serve i due accessi all'abitazione.

Solo verso il lato Nord si manifestano ancora le caratteristiche di "terreno" pur precisando che sarebbe più appropriato definirlo quale giardino pertinenziale della casa.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato A - Atto di provenienza

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

L'immobile è a confine con il terreno di proprietà - Map.778, foglio 41 - sez.E N.C.T.

Ad Ovest confina in parte con mapp. 271, foglio 41 - sez.E N.C.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

L'immobile in esame confina:

- a Nord con map. 499

- a Sud con distacco

- ad Est con distacco - corte di accesso

- ad Ovest con map. 268

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Il bene confina:

- a Nord con mapp. 278

- a Sud con map.li 268 e 779

- ad Est con map. 775

- ad Ovest con map.li 270-271-580

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,70 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	T-1
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati inseriti nel calcolo della consistenza, per linearità documentale, sono quelli riscontrabili agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Genova.

Tuttavia, stanti alcune difformità riscontrate in ordine alla planimetria ed eseguito rilievo puntuale del bene in data 02 Luglio 2025 con ulteriore verifica effettuata in data 08 Settembre 2025, le superfici riferenti lo stato attuale del bene sono le seguenti:

Superficie Netta Rilevata complessiva = mq 53,93

Superficie Lorda Rilevata complessiva = mq 74.50

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

L'altezza interna indicata rappresenta l'altezza media.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	183,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 279, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 28/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 279, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 279, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 01/10/2002 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 279, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 06/03/2003 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 279, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 309,87 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono agli odierni eseguiti

Si evidenzia che al sig. **** Omissis **** l'immobile è pervenuto a seguito di:

DECRETO di trasferimento del 01/10/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 951 - AG Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 7638 in data 07/10/2002 - ESECUZIONE IMMOBILIARE Voltura n. 83731.1/2003 - Pratica n.83788 in atti dal 25/02/2003, di cui alla Nota di Trascrizione Registro generale n. 36850/ Registro particolare n. 26099 del 17/19/2002 - a favore **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Tali soggetti- **** Omissis ****- non compaiono nella continuità delle volture catastali in atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2

		Superficie catastale 18 mq Piano T Graffato map. 499 sub.3
Dal 30/06/1987 al 27/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 76 mq Piano T Graffato map.499 sub.1
Dal 01/01/1992 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 55,78 Piano T Graffato map.499 sub.3
Dal 01/10/2002 al 26/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 55,78 Piano T Graffato map.499 sub.3
Dal 26/02/2003 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 14 mq Rendita € 43,38 Piano T Graffato map.499 sub. 3
Dal 06/03/2003 al 12/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BAV, Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 43,38 Piano T Graffato map.499 sub.3

I titolari catastali corrispondono agli odierni esecutati.

Si evidenzia che al sig. **** Omissis **** l'immobile è pervenuto a seguito di:

DECRETO di trasferimento del 01/10/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 951 - AG Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 7638 in data 07/10/2002 - ESECUZIONE IMMOBILIARE Voltura n. 83731.1/2003 - Pratica n.83788 in atti dal 25/02/2003, di cui alla Nota di Trascrizione Registro generale n. 36850/ Registro particolare n. 26099 del 17/19/2002 - a favore **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Tali soggetti - **** Omissis **** - non compaiono nella continuità delle volture catastali in atti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1976 al 10/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 278 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.078
Dal 10/09/1980 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 278 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.065 Reddito dominicale € 16,28 Reddito agrario € 9,23
Dal 13/07/1989 al 05/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 778 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.019 Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 2,70
Dal 05/02/2002 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 778 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.0183 Reddito dominicale € 4,58 Reddito agrario € 2,60
Dal 01/10/2002 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 778

		Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.0183 Reddito dominicale € 4,58 Reddito agrario € 2,60
Dal 06/03/2003 al 13/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 778 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.0183 Reddito dominicale € 4,58 Reddito agrario € 2,60

I titolari catastali corrispondono agli odierni esecutati.

Dall'immobile predecessore - map. 278 - è derivato l'immobile attuale così come si evince dalla visura storica del terreno, anche in ordine alle titolarità dei cespiti costituiti /soppressi:

FRAZIONAMENTO in atti dal 13/07/1989 (n. 7280): Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili: Comune: GENOVA (D969E) (GE)

Foglio 41 Particella 779

Foglio 41 Particella 278

TIPO MAPPALE del 01/03/1993 Pratica n. 39707 in atti

dal 05/02/2002 T.M. 72213 DEL 14/06/89 (n.

660.1/1993)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: GENOVA (D969E) (GE)

Foglio 41 Particella 279

[Allegato B – Visure Catastali](#)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	41	279		5	A4	4	5	72 mq	309,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo esperito sono state riscontrate alcune difformità in ordine alla planimetria catastale in atti del 28/07/1989 che trova corrispondenza in quanto confrontato con la documentazione rilasciata dal settore Edilizia Privata del Comune di Genova.

Le difformità riscontrate in riferimento alla planimetria catastale sono le seguenti:

al Piano Terra:

- nella zona giorno è stato demolito un muro divisorio semi-portante oltre al locale ripostiglio presente nel sotto scala ad esso adiacente.

A seguito di tali demolizioni, pur mantenendone ragionevolmente il passaggio originario nel soprastante solaio, è stata altresì modificata la scala interna.

- il locale del servizio igienico è stato modificato, andando a creare un secondo accesso su disimpegno. E' stato definito un piccolo ripostiglio che ha comportato la modifica dell'accesso alla cucina e la chiusura di una finestra.

- E' stata inoltre tamponata la finestra che affacciava verso lo spazio esterno antistante l'ingresso principale.

al piano primo:

- è stata demolita una delle pareti divisorie che separavano il passaggio della scala e definivano un piccolo disimpegno all'arrivo della stessa.

Per una miglior comprensione si rimanda agli elaborati prodotti in allegato nei quali vengono evidenziate in giallo le parti demolite ed in rosso quelle costruite, come da convenzione grafica.

Allegato C – Confronto planimetrie

Note:

Si rappresenta inoltre che la planimetria agli atti rappresenta solo l'abitazione con indicazione della tettoia esterna.

Come si evince dalla documentazione fotografica, lo spazio antistante l'ingresso principale costituisce a tutti gli effetti un terrazzo di pertinenza che è opportuno censire, in quanto tale, unitamente all'abitazione.

Stesso dicasi per la porzione di "terreno" retrostante l'abitazione a servizio dell'accesso secondario, dove trovano alloggio anche un forno ed barbecue.

Queste aree, oltre alla maggior porzione di terreno, sono censite invece al N.C.T. al mapp. 778 quale terreno con qualità SEM IRR ARB di classe 1 (che sarà esaminato a parte – Bene n.3).

Ai fini del trasferimento del bene e di una corretta rappresentazione in atti della situazione attuale, anche in ordine alla consistenza del medesimo, si ritiene opportuno regolarizzare la posizione dell'attuale porzione censita quale terreno.

A tal fine la scrivente, sentiti i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Genova, espone quanto segue:

- N.C.T.: passaggio al Catasto Urbano della porzione di terreno non più qualificabile in quanto tale: Istanza "Tipo mappale per stralcio d'area"

- N.C.E.U.: variazione _ soppressione _ dell'attuale Mapp. 279 (privo di subalterno) che identifica l'abitazione e creazione di nuovo identificativo – Map. 279 sub.1 – che comprenderà gli spazi esterni di pertinenza: Istanza Docfa. Nella medesima istanza potranno essere inserite altresì anche le modifiche interne apportate che in oggi costituiscono difformità catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	41	268	8	5	C2	2	14	15 mq	43,38 €	T	map.499 sub.3

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			e ha are ca	dominica le	agrario	
41	778				Seminativ o arborato irriguo	1	0.0183 mq	4,58 €	2,6 €	

Corrispondenza catastale

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

Allegato D - Planimetrie e mappe catastali

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.

Tuttavia è stata riscontrata la presenza di tracce di umidità ed esfoliazioni in diverse pareti che necessitano di manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Il terreno si presenta gerbido ed in stato di abbandono.

Presenti piantumazioni di vario genere tra cui anche alberi da frutto.

Allegato E - Documentazione fotografica

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

L'immobile condivide la corte di accesso al civ. 16 da cui si deve transitare per poter raggiungere l'abitazione.

Si rimanda all'allegato atto di provenienza.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

L'immobile condivide la corte esterna di accesso unitamente al civ. 16.

Si rimanda all'allegato atto di provenienza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

L'immobile condivide la corte esterna di accesso unitamente al civ. 16.

Si rimanda all'allegato atto di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Come evidenziato all'art. secondo dell'atto di provenienza di cui al rogito Notaio **** Omissis **** sussiste servitù di passo pedonale sul cortile retrostante l'abitazione per accedere al locale magazzino ed alla casa stessa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Come evidenziato all'art. secondo dell'atto di provenienza di cui al rogito Notaio **** Omissis **** sussiste servitù di passo pedonale sul cortile retrostante l'abitazione per accedere al locale magazzino ed alla casa stessa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Come evidenziato all'art. secondo dell'atto di provenienza di cui al rogito Notaio **** Omissis **** sussiste servitù di passo pedonale sul cortile retrostante l'abitazione per accedere al locale magazzino ed alla casa stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

La costruzione appartiene certamente ad un nucleo storico del quartiere risultante già nelle mappe di impianto del Catasto Terreni come dalla documentazione dei voli aerei storici della città risalenti al 1954.

Le murature attuali presentano spessori compatibili con murature in mattoni o misti.

La copertura è a doppia falda con struttura lignea e tavolato interno a vista.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e persiane oscuranti.

Gli impianti sono da revisionare ed adeguare a norma. Riscaldamento ed acqua calda sanitaria sono autonomi; la caldaia attualmente presente pare datata.

L'immobile gode di propri spazi esterni quali il terrazzo antistante l'ingresso principale e l'area esterna attrezzata con il terreno di proprietà nella parte retrostante.



L'altezza interna utile del piano terra è di mt 2,55 mentre l'altezza media del piano primo è di mt 3.05.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Come si evince dalla documentazione fotografica prodotta, il cespite presenta pareti perimetrali e solai in c.a., con tamponature interne in mattoni forati a vista.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti al grezzo.

La copertura è piana e costituita dalla terrazza pertinenziale di altro alloggio.

E' presente una finestra con infisso ligneo in stato di degrado.

L'impianto elettrico presente non è a norma.

L'altezza media interna utile è di mt 2,75.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Presenti alcuni arredi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'interno del bene sono presenti diversi oggetti di varia natura e genere disposti sullo scaffale addossato alla parete e sul fondo del locale oltre a due biciclette.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/03/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

ASTE GIUDIZIARIE®			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
MICHELE BIAGINI NOTAIO	06/03/2003	90722	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	07/03/2003	8604	5785
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato all'elaborato peritale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE BIAGINI NOTAIO	06/03/2003	90722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	07/03/2003	8604	5785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato all'elaborato peritale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE BIAGINI NOTAIO	06/03/2003	90722	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	07/03/2003	8604	5785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato all'elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 18/11/2010
Reg. gen. 36537 - Reg. part. 7326
Quota: 1/1
Importo: € 272.728,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.364,69
Percentuale interessi: 2,574 %
Rogante: MARIOTTI PAOLO
Data: 11/11/2010
N° repertorio: 39956
N° raccolta: 3263

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a GENOVA il 15/04/2025
Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello) sono costituiti da: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile - Imposta di bollo di €. 59,00 - Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 18/11/2010

Reg. gen. 36537 - Reg. part. 7326

Quota: 1/1

Importo: € 272.728,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.364,69

Percentuale interessi: 2,574 %

Rogante: MARIOTTI PAOLO

Data: 11/11/2010

N° repertorio: 39956

N° raccolta: 3263

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a GENOVA il 15/04/2025

Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami (da versare con apposito modello) sono costituiti da: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile - Imposta di bollo di €. 59,00 - Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA, EDIFICIO 20, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 06/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 18/11/2010

Reg. gen. 36537 - Reg. part. 7326

Quota: 1/1

Importo: € 272.728,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.364,69

Percentuale interessi: 2,574 %

Rogante: MARIOTTI PAOLO

Data: 11/11/2010

N° repertorio: 39956

N° raccolta: 3263

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a GENOVA il 15/04/2025

Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Il P.U.C. Vigente inquadra la zona di interesse in ambito AR-UR - Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale, all'interno del quale tra le funzioni principali ammesse vi è la residenza.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L'attuale Norma di conformità prevede altresì la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti entro il limite del 20% del volume geometrico ovvero della Superficie Utile esistente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Il P.U.C. Vigente inquadra la zona di interesse in ambito AR-UR - Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale, all'interno del quale tra le funzioni principali ammesse vi è la residenza.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo con qualità Seminativo Irriguo Arborato.

(il C.D.U. è in fase di reperimento da parte del Comune di Genova e sarà trasmesso appena disponibile)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

A seguito del formale accesso agli atti effettuato presso il settore edilizia privata del Comune di Genova, è stato reperita un'istanza di sanatoria edilizia - prot.108 /1988 - atta a voler mantenere opere abusive eseguite, come da dichiarazione dell'allora proprietario, negli anni '50. Tali opere, consistono nell'ampliamento volumetrico della casa per l'adeguamento del servizio igienico e nella messa in opera di una tettoia parzialmente chiusa ai lati, posta in aderenza alla casa sul fronte Ovest.

L'istanza, depositata a seguito di intimazione alla rimessa in pristino dei luoghi notificata in data 19 /11 /1997, è stata respinta dalla C.E. con nota prot. n. 4372 del 23 Maggio 1989, in quanto non rispettosa delle Norme di Attuazione dell'allora vigente P.R.G. che prevedevano, per la zona di interesse, la possibilità di perseguire un ampliamento di volume previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Nessun'altra documentazione è stata reperita né risulta agli archivi del settore Edilizia Privata del Comune di Genova.

Allegato F – Documentazione in atti Comune-Edilizia Privata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allegato G – A.P.E. n. 41464 del 22 Sett 2025

- 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.

Esperito il sopralluogo in data 02 /07/2025 la scrivente ha constatato che le opere abusive oggetto di istanza di sanatoria sono state mantenute nonostante l'intimazione alla rimessa in pristino.

Come già dichiarato all'epoca tuttavia, è da evidenziare il fatto che l'unico servizio igienico presente è quello costruito, seppur abusivamente, in aderenza all'abitazione, tanto è vero che il settore Igiene Edilizia aveva in allora espresso proprio parere favorevole.

Dalla presa visione della planimetria catastale di primo impianto inoltre, si evince la preesistenza di una latrina (dove oggi trova collocazione il secondo accesso) tipica delle costruzioni rurali e più antiche, che evidentemente non rispettava più i requisiti igienico sanitari già sanciti con il Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 che all'art. 7 prescriveva: <<(…) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo>>

La normativa odierna consente di poter presentare una nuova istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 /01 vigente.

Tuttavia, dato atto del precedente diniego e dell'evidente particolarità del caso di specie, tale possibilità non fornisce certezza circa l'ottenimento del provvedimento in sanatoria benchè sia evidente l'adeguamento igienico /sanitario dell'alloggio che di fatto era privo del servizio igienico.

Al fine di poter avere un quadro più esaustivo è opportuno accertare con i tecnici ed ispettori di zona l'effettiva fattibilità ed eventuali modalità e limitazioni, oltre ad una più precisa indicazione circa gli oneri sanzionatori.

La scrivente ha provveduto a contattare i competenti uffici e si riserva di fornire più precise indicazioni una volta ottenuto giusto riscontro.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

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.

Per l'edificio di cui fa parte il bene in esame e nello specifico per il cespite di cui trattasi, non sono state reperite autorizzazioni edilizie e/o concessioni.

Si rammenta che il nucleo abitativo cui appartiene l'edificio è di antica costituzione come si evince anche dalle dichiarazioni di cui all'art. V dell'atto di provenienza, in cui si attesta la preesistenza al 1934.

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.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario per la tipologia di immobile (art. 3 Comma 3 D.lgs 192/2005 – Linee Guida A.P.E. Appendice A)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da evidenziare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da evidenziare.

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, 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1

Il cespite in esame è un' abitazione indipendente o porzione di casa, appartenente ad un nucleo antico del quartiere; disposta su due piani collegati internamente da una scala aperta in metallo e legno. L'accesso è garantito dalla corte esterna ubicata sul fronte Ovest (ingresso principale) ed anche da un ingresso secondario posto sul fronte Nord accessibile dall'area esterna circostante ovvero il terreno di proprietà di circa 180 mq. Al Piano terra si trova la Zona giorno con angolo cottura; il Pavimento è in piastrelle chiare posate in diagonale. Le Pareti sono in parte intonacate bianche ed in parte rivestite in pietra. La finestra esposta sul fronte Sud, garantisce luce naturale e buona luminosità. Al Piano superiore (mansardato) si trovano due Camere con Soffitto con travi a vista e perlinato in legno, dall'aspetto rustico. Il Pavimento è in parquet. le Pareti sono intonacate bianche da ritinteggiare. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 279, Zc. 5, Categoria A4



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

Valore di stima del bene: € 58.240,00

Valore di Stima quota di proprietà 50 % € 29.120,00

Al fine di determinare il valore unitario del bene, la scrivente ha comparato i costi medi riscontrati dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati presenti negli archivi dell'Agenzia Delle Entrate, dei Valori tabellari dell'O.M.I., anch'essi desunti dai valori dichiarati, non che di quelli consultati tramite il portale "Comparabili Italia" seppur non riferito all'anno in corso.

Considerando altresì le caratteristiche del bene oltre la categoria di appartenenza - abitazioni di tipo popolare - è stato ritenuto congruo attestare il valore unitario del bene in € 800,00 /mq.

In riferimento agli oneri di regolarizzazione del bene, si rimanda a quanto enunciato al capitolo referente la regolarità edilizia non che a quello referente riserve e particolarità.

Trattandosi altresì di unico lotto composto da tre cespiti, si rimanda all'uopo al capitolo finale della stima del lotto con relativi deprezzamenti conteggiati.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T

Il cespite in esame è un locale ad uso magazzino /cantina posto al piano terreno, della consistenza di circa mq 15,00 cui si accede attraverso la corte esterna del civ. 16. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C2, Graffato map.499 sub.3

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Valore di Stima quota di proprietà 50 % € 3.750,00

Al fine di determinare il valore unitario del bene, la scrivente ha comparato i costi medi riscontrati dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati presenti negli archivi dell'Agenzia Delle Entrate, dei Valori tabellari dell'O.M.I., anch'essi desunti dai valori dichiarati. In riferimento alla categoria commerciale non sono stati riscontrati documenti utili tramite il portale "Comparabili Italia".

Considerando quindi le caratteristiche del bene oltre la categoria di appartenenza - magazzino - è stato ritenuto congruo attestare il valore unitario del bene in € 500,00 /mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T

Il cespite in esame è un appezzamento di terreno di mq 183 che circonda il corpo edificato dell'abitazione, come evidenzia la mappa del N.C.T. (map.778 terreno e map. 279 abitazione). La scrivente precisa tuttavia che non tutta l'area è qualificabile come "terreno" infatti la porzione che circonda l'edificio sui fronti Ovest, Sud ed

Est presenta camminamento piastrellato e/o in battuto di cemento e serve i due accessi all'abitazione. Solo verso il lato Nord si manifestano ancora le caratteristiche di "terreno" pur precisando che sarebbe più appropriato definirlo quale giardino pertinenziale della casa. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 732,00

Valore di Stima quota di proprietà 50 % € 366,00

Al fine di determinare il valore unitario del bene, la scrivente ha consultato L'O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) oltre ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Genova. Questi ultimi in particolare e con riferimento alla Provincia di Genova, non sono tuttavia aggiornati: l'ultima annualità disponibile è infatti quella del 2014. A tale data, per la Regione Agraria n.6 che comprende il Comune di Genova, il V.A.M. per la tipologia di coltura SEM IRR ARB era pari ad € 45.767,00 /ha.

L'O.V.A., rileva con riferimento all'anno 2024, un valore min. pari ad € 27.000,00 /ha ed un valore massimo pari ad € 52.000,00 /ha, da cui si può ricavare un valore medio attestato su € 39.500,00 /ha. E' opportuno precisato che l'O.V.A. non ha evidenziato il tipo di coltura specifica per cui sono stati desunti i valori riferiti alla coltura Seminativo Irriguo.

L'inserimento nel portale di alcune caratteristiche del terreno in esame, pur senza la presunzione di effettiva conoscenza, ha fornito un parametro meramente indicativo del valore del terreno che attestato intorno ai 35.000,00 €/ha.

Confrontando infine il valore medio ricavato dall'O.V.A. con quello dei V.A.M. riferiti al 2014 (antecedenti di dieci anni) pare evidente un decremento di valore.

Considerato che il terreno è parte integrante del compendio immobiliare che comprende anche l'abitazione, che non è utilizzato a fini agricoli e che ragionevolmente può considerarsi pertinenza della stessa, la scrivente ritiene opportuno fornire un valore unitario che tenga conto di queste intrinseche peculiarità.

Come parametro di riferimento, essendo più aggiornato, si considera il valore medio ricavato tra quelli desunti dall'O.V.A. ovvero € 39.500,00 /ha.

Per convertire un valore da €/ha a €/mq, occorre dividere il valore per 10.000, per cui avremo: € 39.500,00 /ha = € 3,95/mq (arr. € 4,00/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA, edificio 20, piano T-1	72,80 mq	800,00 €/mq	€ 58.240,00	100,00%	€ 58.240,00
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA, edificio 16, piano T	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 3 - Terreno Genova (GE) - PASSO	183,00 mq	4,00 €/mq	€ 732,00	100,00%	€ 732,00

PONTE CARREGA , edificio 20, piano T				
Valore di stima:				€ 66.472,00

Valore di stima: € 66.472,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7250,00	€
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 55.898,40

ARROTONDATO € 55.800,00

In riferimento al deprezzamento referente gli oneri di regolarizzazione edilizia, non potendo fornire certezza della possibile regolarizzazione del cespite ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, come puntualizzato ai capitoli di riferimento, la scrivente detrae:

- Eventuale oblazione pari al doppio del costo di costruzione stimato in € 2.161,84 *2 =4.323,68 (arr.4.500,00).
- oneri professionali computati in € 2.500,00 circa e spese fisse stimate alla data odierna in € 250,00 circa
- Applica altresì la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Il valore finale di stima così determinato viene arrotondato per difetto ad € 55.800,00

Allegato H - Analisi valori di mercato

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In considerazione del fatto che allo stato attuale il bene presenta delle difformità edilizie importanti per le quali non vi è certezza circa l'ottenimento di un provvedimento in sanatoria, come precisato al capitolo referente la regolarità edilizia, è stato effettuato dalla scrivente un conteggio meramente indicativo del contributo di costruzione:

Tale valore è stato conteggiato pari ad € 2.161,84.

- nell'ipotesi di permesso in sanatoria, fermo restando opportuni accertamenti da parte degli uffici preposti, sarà dovuto in misura doppia a titolo di oblazione. (art. 36 del DPR 380 /01 smi).

- nell'ipotesi della non sanabilità degli abusi presenti, la scrivente detrae tale valore, commisurato all'oblazione, da quello finale posto a base d'asta.

Si rimanda all'uopo al capitolo finale della stima del lotto con relativi deprezzamenti conteggiati.

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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greppi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ [Allegato A – Atto di provenienza](#)
- ✓ [Allegato B – Visure Catastali](#)
- ✓ [Allegato C – Confronto planimetrie](#)
- ✓ [Allegato D – Planimetrie e mappe catastali](#)
- ✓ [Allegato E – Documentazione fotografica](#)
- ✓ [Allegato F – Documentazione in atti Comune-Edilizia Privata](#)
- ✓ [Allegato G – A.P.E. n. 41464 del 22 Sett 2025](#)
- ✓ [Allegato H – Analisi valori di mercato](#)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1

Il cespite in esame è un' abitazione indipendente o porzione di casa, appartenente ad un nucleo antico del quartiere; disposta su due piani collegati internamente da una scala aperta in metallo e legno. L'accesso è garantito dalla corte esterna ubicata sul fronte Ovest (ingresso principale) ed anche da un ingresso secondario posto sul fronte Nord accessibile dall'area esterna circostante ovvero il terreno di proprietà di circa 180 mq. Al Piano terra si trova la Zona giorno con angolo cottura; il Pavimento è in piastrelle chiare posate in diagonale. Le Pareti sono in parte intonacate bianche ed in parte rivestite in pietra. La finestra esposta sul fronte Sud, garantisce luce naturale e buona luminosità. Al Piano superiore (mansardato) si trovano due Camere con Soffitto con travi a vista e perlinato in legno, dall'aspetto rustico. Il Pavimento è in parquet. le Pareti sono intonacate bianche da ritinteggiare. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 279, Zc. 5, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il P.U.C. Vigente inquadra la zona di interesse in ambito AR-UR - Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale, all'interno del quale tra le funzioni principali ammesse vi è la residenza. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'attuale Norma di conformità prevede altresì la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti entro il limite del 20% del volume geometrico ovvero della Superficie Utile esistente.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T

Il cespite in esame è un locale ad uso magazzino /cantina posto al piano terreno, della consistenza di circa mq 15,00 cui si accede attraverso la corte esterna del civ. 16. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C2, Graffato map.499 sub.3

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

Destinazione urbanistica: Il P.U.C. Vigente inquadra la zona di interesse in ambito AR-UR - Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale, all'interno del quale tra le funzioni principali ammesse vi è la residenza. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T

Il cespite in esame è un appezzamento di terreno di mq 183 che circonda il corpo edificato dell'abitazione, come evidenzia la mappa del N.C.T. (map.778 terreno e map. 279 abitazione). La scrivente precisa tuttavia che non tutta l'area è qualificabile come "terreno" infatti la porzione che circonda l'edificio sui fronti Ovest, Sud ed

Est presenta camminamento piastrellato e/o in battuto di cemento e serve i due accessi all'abitazione. Solo verso il lato Nord si manifestano ancora le caratteristiche di "terreno" pur precisando che sarebbe più appropriato definirlo quale giardino pertinenziale della casa. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno agricolo con qualità Seminativo Irriguo Arborato. Si rimanda all'allegato CDU

Prezzo base d'asta: € 55.898,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.898,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 279, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	72,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Tuttavia è stata riscontrata la presenza di tracce di umidità ed esfoliazioni in diverse pareti che necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Il cespite in esame è un' abitazione indipendente o porzione di casa, appartenente ad un nucleo antico del quartiere; disposta su due piani collegati internamente da una scala aperta in metallo e legno. L'accesso è garantito dalla corte esterna ubicata sul fronte Ovest (ingresso principale) ed anche da un ingresso secondario posto sul fronte Nord accessibile dall'area esterna circostante ovvero il terreno di proprietà di circa 180 mq. Al Piano terra si trova la Zona giorno con angolo cottura; il Pavimento è in piastrelle chiare posate in diagonale. Le Pareti sono in parte intonacate bianche ed in parte rivestite in pietra. La finestra esposta sul fronte Sud, garantisce luce naturale e buona luminosità. Al Piano superiore (mansardato) si trovano due Camere con Soffitto con travi a vista e perlinato in legno, dall'aspetto rustico. Il Pavimento è in parquet. Le Pareti sono intonacate bianche da ritinteggiare. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 268, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C2, Graffato map.499 sub.3	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il cespite in esame è un locale ad uso magazzino /cantina posto al piano terreno, della consistenza di circa mq 15,00 cui si accede attraverso la corte esterna del civ. 16. L'accesso è esclusivamente pedonale da Passo Ponte Carrega. Nella zona intorno a Passo Ponte Carrega si trovano diverse attività commerciali e servizi utili, anche a breve distanza a piedi: Bar e caffè, Fast food; trattorie e pizzerie; farmacia. Negozi in		

	prossimità e supermercati: Coop c/o Bisagno – circa 600 m da Passo Ponte Carrega; Macelleria D.A.L.F. S.R.L. – circa 700 m da Passo Ponte Carrega; Servizi pubblici: Post Box su Lungo Bisagno Dalmazia, a circa 100 m e Via Piacenza a circa 300 m. (Linee di bus attive: 13, 14, 34, 48, 480, 482, oltre alle notturne N1). Parcheggi: Interscambio Park + Bus a Ponte Fleming. Nelle immediate vicinanze i parcheggi liberi sono più limitati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - PASSO PONTE CARREGA , edificio 20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta gerbido ed in stato di abbandono. Presenti piantumazioni di vario genere tra cui anche alberi da frutto.		
Descrizione:	Il cespite in esame è un appezzamento di terreno di mq 183 che circonda il corpo edificato dell'abitazione, come evidenzia la mappa del N.C.T. (map.778 terreno e map. 279 abitazione). La scrivente precisa tuttavia che non tutta l'area è qualificabile come "terreno" infatti la porzione che circonda l'edificio sui fronti Ovest, Sud ed Est presenta camminamento piastrellato e/o in battuto di cemento e serve i due accessi all'abitazione. Solo verso il lato Nord si manifestano ancora le caratteristiche di "terreno" pur precisando che sarebbe più appropriato definirlo quale giardino pertinenziale della casa. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T-1

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a GENOVA il 15/04/2025
Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 16, PIANO T

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a GENOVA il 15/04/2025
Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - PASSO PONTE CARREGA , EDIFICIO 20, PIANO T

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a GENOVA il 15/04/2025
Reg. gen. 12715 - Reg. part. 10120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura