

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T.....	9
Bene N° 5 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T.....	9
Bene N° 6 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T.....	10
Bene N° 7 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21

Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 4.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	40



Precisazioni.....	40
Patti.....	41
Stato conservativo	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 5.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 6.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali	58



Precisazioni.....	59
Patti.....	59
Stato conservativo	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	63
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Lotto 7	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità	66
Confini	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Dati Catastali	67
Precisazioni.....	68
Patti	68
Stato conservativo	68
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione	69
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	72
Normativa urbanistica	73
Regolarità edilizia	74
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Stima / Formazione lotti	75
Lotto 1	75
Lotto 2	76
Lotto 3	77
Lotto 4	78
Lotto 5	79
Lotto 6	80



Lotto 7	81
Riepilogo bando d'asta.....	84
Lotto 1	84
Lotto 2	84
Lotto 3	84
Lotto 4	85
Lotto 5	85
Lotto 6	85
Lotto 7	86
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2025 del R.G.E.	87
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	87
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	87
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	88
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	88
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	88
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	89
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 13.600,00	89
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	91
Bene N° 1 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1	91
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T	91
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T	91
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T	92
Bene N° 5 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T	92
Bene N° 6 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T	93
Bene N° 7 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T	93

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 10/07/2025, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/4 A - 16129 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 010 585366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 55R (SUB. 15), PIANO 1

Trattasi del box subalterno 15 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano primo e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 55R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 32), PIANO T

Trattasi del box subalterno 32 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 40), PIANO T

Trattasi del box subalterno 40 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 41), PIANO T

Trattasi del box subalterno 41 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 46), PIANO T

Trattasi del box subalterno 46 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 47), PIANO T

Trattasi del box subalterno 47 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 48), PIANO T

Trattasi del box subalterno 48 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

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

L'autorimessa è ubicata nel quartiere genovese di Quezzi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il quartiere era compreso nell'ex circoscrizione Marassi-Quezzi insieme ai quartieri Marassi, Fereggiano, e Forte Quezzi che ora fanno parte del Municipio III Bassa Val Bisagno insieme all'ex circoscrizione di San Fruttuoso.

Il quartiere collinare, situato nella Val Bisagno sopra Marassi, è raggiungibile dal fondovalle (Corso Sardegna) tramite una strada che risalendo la collina assume diversi toponimi (via Fereggiano, via Pinetti e via Daneo). La zona a prevalente vocazione residenziale è sviluppata sulle alture che circondano la valle del Rio Fereggiano.

Dal punto di vista storico, Quezzi ha origini molto antiche (precedenti all'anno 1000) e nasce come piccolo borgo agricolo, trasformandosi soprattutto nel dopoguerra in un quartiere urbano con una forte espansione edilizia.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12 Genova-Livorno, a circa 5 km dal fabbricato.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 5 km di distanza.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 16, con l'area di manovra, con box sub. 14 e infine con l'intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano 1
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano 1
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società eseguita corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	15	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 03) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 53R riferito al piano terreno), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
- pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
- pareti e soffitti con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone.

IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Con verbale d'udienza del 09.10.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il permanere dell'utilizzo dell'immobile da parte del soggetto terzo sino all'emissione del decreto di trasferimento, subordinatamente al versamento di un'indennità mensile di occupazione pari ad euro 110,00.

Il Giudice ha inoltre espressamente vietato la sublocazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., autorizzando altresì il custode giudiziario ad aprire apposito conto corrente destinato all'incasso della predetta indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 23/01/2013
Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
Importo: € 1.086.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 724.000,00
Rogante: Notaio CASTELLO Luigi
Data: 22/01/2013
N° repertorio: 45711
N° raccolta: 23205
Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 5" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;
- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Provv. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 02) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.470,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati. Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 33, con l'area di manovra, con box sub. 31 e infine con l'intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 12, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società eseguita corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	32	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 12) e la planimetria catastale (v. Allegato 13) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;

- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
- pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
- pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone;
- pareti e soffitti interni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista tinteggiati - condizioni buone.

IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come già indicato nelle varie istanze presentate dello scrivente e dalla So.Ve.Mo. il box subalterno 32, risulta occupato dal signor **** Omissis ****, il quale utilizza il box perchè convinto di averlo acquistato in forza dell'atto del Notaio SALATI Armando Rep. 20411 del 03.06.2019 dove è indicata la vendita del "locale ad uso box identificato catastalmente con il subalterno 42 (quarantadue) e individuato con il numero 32 (trentadue)



nei riparti delle spese di amministrazione".

A conferma di quanto sopra, essendo proprietario del box attiguo ha altresì provveduto, in entrambi, alla tinteggiatura delle pareti e alla verniciatura dei pavimenti.

Come indicato nel verbale di primo accesso all'immobile del 12.02.2026 della So.Ve.Mo. (V. Allegato 14), l'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis ****, che dal predetto atto risulta proprietario del subalterno 42.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità	11/10/2013		21119



ASTE GIUDIZIARIE®		Immobiliare		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724
				Vol. N°
				Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 23/01/2013
Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
Importo: € 1.086.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 724.000,00

Rogante: Notaio CASTELLO Luigi
Data: 22/01/2013
N° repertorio: 45711
N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025
Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013
Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 19" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Prov. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;
- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Prov. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Prov. n. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 12) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.156,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 41, con intercapedine, con box sub. 39 e infine con l'area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 15, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società eseguita corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	40	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 15) e la planimetria catastale (v. Allegato 16) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
- pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
- pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone

IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Con verbale d'udienza del 09.10.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il permanere dell'utilizzo dell'immobile da parte del soggetto terzo sino all'emissione del decreto di trasferimento, subordinatamente al versamento di un'indennità mensile di occupazione pari ad euro 110,00.

Il Giudice ha inoltre espressamente vietato la sublocazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., autorizzando altresì il custode giudiziario ad aprire apposito conto corrente destinato all'incasso della predetta indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 23/01/2013

Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

Importo: € 1.086.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 724.000,00

Rogante: Notaio CASTELLO Luigi

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 45711

N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 25" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Prov. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;

- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Prov. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Prov. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 15) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.168,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 42, con intercapedine, con box sub. 40 e infine con l'area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 17, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6

		Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società esecutata corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	41	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 17) e la planimetria catastale (v. Allegato 18) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;

- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;

- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
 - pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
 - pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone
- IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società eseguita, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Genova il 23/01/2013

Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

Importo: € 1.086.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 724.000,00

Rogante: Notaio CASTELLO Luigi

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 45711

N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 26" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio

Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito
Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;
- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Provv. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene

unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 17) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 130,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.159,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 47, con intercapedine, con box sub. 45 e infine con l'area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 19, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società eseguita corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	46	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 19) e la planimetria catastale (v. Allegato 20) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
 - facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
 - infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
 - cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
 - saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
 - pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
 - pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone
- IMPIANTI:**
- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
 - fognario: allacciato alla rete comunale;
 - idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
 - ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Con verbale d'udienza del 09.10.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il permanere dell'utilizzo dell'immobile da parte del soggetto terzo sino all'emissione del decreto di trasferimento, subordinatamente al versamento di un'indennità mensile di occupazione pari ad euro 110,00.

Il Giudice ha inoltre espressamente vietato la sublocazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., autorizzando altresì il custode giudiziario ad aprire apposito conto corrente destinato all'incasso della predetta indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società eseguita, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Genova il 23/01/2013

Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

Importo: € 1.086.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 724.000,00

Rogante: Notaio CASTELLO Luigi

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 45711

N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all'ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 31" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società eseguita, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società eseguita si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Prov. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;

- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Prov. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Prov. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 19) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 130,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.148,55

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: con il box sub. 48, con intercapedine, con box sub. 46 e infine con l'area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 21, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società esecutata corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	47	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 21) e la planimetria catastale (v. Allegato 22) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
- pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
- pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone

IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Con verbale d'udienza del 09.10.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il permanere dell'utilizzo dell'immobile da parte del soggetto terzo sino all'emissione del decreto di trasferimento, subordinatamente al versamento di un'indennità mensile di occupazione pari ad euro 110,00.

Il Giudice ha inoltre espressamente vietato la sublocazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., autorizzando altresì il custode giudiziario ad aprire apposito conto corrente destinato all'incasso della predetta indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/05/1999 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

04/05/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società eseguita, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Genova il 23/01/2013

Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

Importo: € 1.086.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 724.000,00

Rogante: Notaio CASTELLO Luigi

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 45711

N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 32" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Prov. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;
- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Prov. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Prov. n. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 21) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 130,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.148,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), 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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box confina da nord e proseguendo in senso orario: per due lati con intercapedine, con box sub. 47 e infine con l'area di manovra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 23, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2009 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 46,27 Piano T
Dal 08/09/2010 al 04/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 74,47 Piano T
Dal 04/10/2013 al 16/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 74,47 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà della società esecutata corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 23.10.2009 è stato costituito catastalmente l'immobile con pratica n. GE0360227 (n. 3881.1/2009);
- in data 08.09.2010 è stata eseguita una variazione nel classamento Pratica n. GE0295406 (n. 26551.1/2010);
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2195	48	1	C6	4	14 mq	17 mq	74,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 23) e la planimetria catastale (v. Allegato 24) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Si precisa che, essendo stato indicato il civico errato dell'unità immobiliare (è riportato il 55R riferito al piano primo), occorre presentare una variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 450,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Atto di Scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni del 04.10.2013 Rep. 115417;
- Permesso di Costruire dell'autorimessa prot. 2879 del 01.06.2004 Provv. n. 50 del 31.01.2007;
- Permesso di Costruire in sanatoria dell'autorimessa prot. 5128 del 06.09.2010 Provv. n. 450 del 16.05.2011;
- Domanda di Agibilità dell'autorimessa prot. 173514 del 27.05.2011 con Provv. n. 169 del 04.07.2011.
- Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, codice pratica n. 119650, in corso di validità.
- Regolamento di condominio dell'autorimessa.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi.

Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione.

Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono descritte nel regolamento di condominio reperito dallo scrivente e unito alla presente quale Allegato 04.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 05.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- strutture verticali: struttura in c.a. e blocchetti;
- solai: in c.a.;
- copertura: copertura piana a terreno vegetale

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE:

- vano scala all'interno dell'intercapedine: pareti e soffitti in struttura in c.a. e blocchetti a vista, struttura della scala in ferro zincato - condizioni buone;
- facciate: in c.a. e blocchetti con rivestimento esterno in pietre faccia a vista - condizioni buone;
- infissi esterni: bucatore con griglie fisse in metallo - condizioni buone;
- cancelli esterni: serrande avvolgibili in metallo con apertura elettrica - condizioni buone;
- saracinesche interne: saracinesche basculanti in metallo - condizioni buone;
- pavimenti: in battuto di cemento elicotterato - condizioni buone;
- pareti e soffitti esterni: con struttura in c.a. e blocchetti a vista - condizioni buone

IMPIANTI:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, come indicato nell'istanza presentata dalla So.Ve.Mo. in data 01.10.2025, risulta occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Con verbale d'udienza del 09.10.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il permanere dell'utilizzo dell'immobile da parte del soggetto terzo sino all'emissione del decreto di trasferimento, subordinatamente al versamento di un'indennità mensile di occupazione pari ad euro 110,00.



Il Giudice ha inoltre espressamente vietato la sublocazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560, comma 2, c.p.c., autorizzando altresì il custode giudiziario ad aprire apposito conto corrente destinato all'incasso della predetta indennità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12183
		Registrazione			
Dal 27/05/1999 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAVARINO Emanuele	27/05/1999	57303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/06/1999		12180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità	09/05/2006		12849

		Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	04/05/2006	38676	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/05/2006		12848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009 al 04/10/2013	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA PER TRASFERIMENTO SEDE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASTELLO Luigi	29/06/2009	42192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2013 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE CON ASSEGNAZIONE DI PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIAGINI Michele	04/10/2013	115417	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare	11/10/2013		21119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE		Genova 2	11/10/2013	10724	Serie 1T
---------------------	--	----------	------------	-------	----------

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

La società costruttrice in data 04.05.2006, ha acquistato da diversi soggetti i terreni per realizzare l'autorimessa.

Di seguito si riportano i terreni sui quali è stata realizzata l'autorimessa, con l'indicazione dei relativi atti di acquisto, i dettagli sono riportati nelle tabelle soprastanti.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2142 (EX 1990)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12180;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12848.

TERRENO ORA SOPPRESSO CENSITO ALLA SEZIONE A FOGLIO 25 MAPPALE 2195 (EX 2140 e EX 1989)

- Compravendita del 27.05.1999, trascritta il 22.06.1999 al Reg. Part. 12183;
- Compravendita del 04.05.2006, trascritta il 09.05.2006 al Reg. Part. 12849.

Si precisa che il bene oggetto d'esecuzione è stato costituito catastalmente con l'edificazione dell'autorimessa, a seguito di variazioni catastali effettuate sui predetti terreni; le variazioni riportate sono estrapolate dalla certificazione notarile prodotta.

Infine si precisa che tutti i beni dell'autorimessa sono stati oggetto dei seguenti atti (riportati nella tabella sovrastante):

- Verbale di assemblea per trasferimento sede del 29.06.2009, non trascritto;
- Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di patrimonio, trascritto il 11.10.2013 al Reg. Part. 21119, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 06.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 23/01/2013
Reg. gen. 2176 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
Importo: € 1.086.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 724.000,00
Rogante: Notaio CASTELLO Luigi
Data: 22/01/2013
N° repertorio: 45711
N° raccolta: 23205

Note: Si precisa che la società esecutata non riportata nella annotazione si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo in oggetto, essendo divenuta proprietaria del bene a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale. La presente formalità, riguardante più beni e può essere cancellata a seguito dell'estinzione del debito di ogni singolo immobile riportato nell'atto di frazionamento del mutuo. Quest'ultimo è iscritto come annotazione di frazionamento del mutuo il 24.04.2013 al Reg. Gen. 12443 e al Reg. Part. 2458; di seguito è riportata la frazione inerente al bene in oggetto.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/07/2025

Reg. gen. 22745 - Reg. part. 18018

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità potrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento relativo all' ultimo immobile, ancora intestato alla società esecutata e oggetto del presente pignoramento.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 33" per la quota di capitale pari a € 20.000,00 e ipoteca pari a € 30.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

Si fa presente che è stata riportata come data del termine di proprietà della società esecutata, la data indicata nella Certificazione Notarile a firma Notaio TIECCO Niccolò.

Si precisa che la società esecutata si rendeva morosa del pagamento delle rate del contratto di mutuo e della relativa quota di frazionamento, essendo divenuta proprietaria del bene oggetto d'esecuzione a seguito di Atto di scissione totale non proporzionale con assegnazione di beni, come indicato nel paragrafo relativo alla provenienza ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale).

Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'autorimessa, presso l'archivio Progetti del Comune di Genova, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire Prot. 2879 del 01.06.2004 Prov. n. 50 del 31.01.2007 con relativa proroga di fine lavori Prot. 239 del 25.01.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 07;
- Permesso di Costruire in sanatoria Prot. 5128 del 06.09.2010 Prov. n. 450 del 16.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 08;

Per l'autorimessa risulta essere stato rilasciato Provvedimento di Agibilità n. 169 del 04.07.2011 a seguito di Domanda di Agibilità Prot. 173514 del 27.05.2011, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

Si precisa che consultando l'elenco delle pratiche edilizie dal sito del Comune di Genova, per i civici dell'autorimessa, sono indicate ulteriori pratiche presentate dal condominio:

- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata Prot. 11518 del 05.09.2023 Prov. 451 del 18.09.2023;
- Scia per realizzazione di locale tecnico Prot. 7769 del 16.06.2025;

Sentito l'amministratore, i lavori in oggetto riguardano interventi eseguiti sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore trasmetteva copia del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, attualmente in corso di validità con scadenza fissata al 21.07.2027, codice pratica n. 119650, che viene unito alla presente quale Allegato 10.

Dal raffronto tra la planimetria del Permesso di costruire (v. Allegato 07) e lo stato attuale (v. Allegato 23) non sono state riscontrate difformità rilevanti.

In quanto trattasi di posto auto, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.177,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. CALAUTTI Roberto, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 11), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati.

Nella lettera indicava che "le spese straordinarie sono state deliberate in data 12.12.2024 e le rate straordinarie sono già tutte scadute. Gli importi delle spese straordinarie sono indicati nella colonna spese condominiali non pagate negli ultimi due anni".

Si precisa che l'importo indicato come "Totale spese" comprende la somma delle spese condominiali non pagate, di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore inviava inoltre il regolamento condominiale dell'autorimessa (v. Allegato 04).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1
Trattasi del box subalterno 15 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano primo e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 55R e dalla consistenza catastale di 14 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.600,00
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.
Fonti di informazione:
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00
- Comparabili	€/mq 480,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T Trattasi del box subalterno 32 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilia di beni simili situati in altra autorimessa

posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;
Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00
- Comparabili	€/mq 480,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T
Trattasi del box subalterno 40 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00
- Comparabili	€/mq 480,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T
Trattasi del box subalterno 41 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00
- Comparabili	€/mq 480,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T
Trattasi del box subalterno 46 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

valore minimo

valore massimo

- OMI (2025 - II° semestre) €/mq 1.400,00 €/mq 2.050,00
 - Comparabili €/mq 480,00 €/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T
 Trattasi del box subalterno 47 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00

- Comparabili

€/mq 480,00

€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
				Valore di stima:	€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T
Trattasi del box subalterno 48 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia di beni simili situati in altra autorimessa posta all'inizio della via Al Poligono di Quezzi;

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2025 - II° semestre)	€/mq 1.400,00	€/mq 2.050,00
- Comparabili	€/mq 480,00	€/mq 1.300,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle buone condizioni generali di manutenzione, della distanza tra l'autorimessa e i fabbricati ad uso abitazione, della presenza di numerosi parcheggi non tracciati lungo la via, della pratica catastale per la correzione del civico, lo scrivente ritiene opportuno sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

Valore finale di stima: € 13.600,00

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 16/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lanero Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale sub. 15
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Planimetria catastale sub. 15
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Atto di scissione totale con assegnazione di beni

- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Permesso di costruire prot. 2879
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Permesso di costruire in sanatoria prot. 5128
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Agibilità autorimessa
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Rinnovo CPI Autorimessa
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Lettera amministratore
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Planimetria stato attuale sub. 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Planimetria catastale sub. 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Verbale della So.Ve.Mo. accesso sub. 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Planimetria stato attuale sub. 40
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Planimetria catastale sub. 40
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Planimetria stato attuale sub. 41
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Planimetria catastale sub. 41
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Planimetria stato attuale sub. 46
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Planimetria catastale sub. 46
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Planimetria stato attuale sub. 47
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Planimetria catastale sub. 47
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Planimetria stato attuale sub. 48
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Planimetria catastale sub. 48
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Perizia versione Privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1
Trattasi del box subalterno 15 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano primo e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 55R e dalla consistenza catastale di 14 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T
Trattasi del box subalterno 32 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T
Trattasi del box subalterno 40 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A

(ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T
Trattasi del box subalterno 41 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T
Trattasi del box subalterno 46 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T
Trattasi del box subalterno 47 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al

piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T Trattasi del box subalterno 48 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-PR-A (ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale). Il fabbricato, non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato, situato in un territorio coperto da foreste e boschi, ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. Tale vincolo paesaggistico opera ex lege, indipendentemente da una specifica dichiarazione di notevole interesse pubblico, per la salvaguardia ambientale.

Prezzo base d'asta: € 13.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 55R (sub. 15), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 15 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano primo e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 55R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 32), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 32 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 40), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 40 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 41), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 41 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 5 - Garage

Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 46), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 46 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 47), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 47 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.600,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via al Poligono di Quezzi civ. 53R (sub. 48), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2195, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile fa parte di un complesso edilizio ad uso autorimessa di recente costruzione dotata di due accessi lungo via al Poligono di Quezzi. Le facciate, le aree di manovra, il vano scala e la copertura sono in buone condizioni di manutenzione. Sentito l'amministratore riferiva che sono stati eseguiti interventi sulla copertura, consistenti nella sostituzione del sistema di aerazione dell'autorimessa tramite la realizzazione di un volume tecnico finalizzato alla protezione dagli agenti atmosferici delle parti strutturali in carpenteria metallica presenti all'interno dell'autorimessa.		
Descrizione:	Trattasi del box subalterno 48 dell'autorimessa civv. 53R e 55R di Via Al Poligono di Quezzi, situato al piano terreno e avente accesso dall'ingresso distinto con il civ. 53R e dalla consistenza catastale di 14 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 55R (SUB. 15), PIANO 1

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 5" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 32), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 19" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 40), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 25" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 41), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 26" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 46), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 31" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 47), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 32" per la quota di capitale pari a € 22.000,00 e ipoteca pari a € 33.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL POLIGONO DI QUEZZI CIV. 53R (SUB. 48), PIANO T

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento del mutuo in quota**

Iscritto a Genova il 24/04/2013

Reg. gen. 12443 - Reg. part. 2458

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Come indicato nella Certificazione Notarile a firma del Notaio TIECCO Nicolò la frazione di mutuo riguardante l'immobile è "frazione 33" per la quota di capitale pari a € 20.000,00 e ipoteca pari a € 30.000,00. Si precisa che l'annotazione in oggetto si riferisce all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 04.04.2013 Rep. 45853, in rettifica rispetto all'atto di frazionamento a rogito Notaio Luigi CASTELLO del 21.03.2013 Rep. 45825.