

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Amico Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2025 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.920,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Arch. D'Amico Ciro, con studio in Piazza Baracca, 7/3 - 16154 - Genova (GE), email arch.damicociro@gmail.com, PEC ciro.damico@archiworldpec.it, Tel. 010 5956599, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.419913 8.885976)

Immobile ad uso abitativo posto al piano primo in un edificio condominiale, situato in zona periferica rispetto al centro di Genova in un'area densamente urbanizzata ubicata a Sampierdarena parte del Municipio 2 - Centro Ovest.

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di tipo isolato edificato nel 1963. Intorno all'edificio vi sono alcuni distacchi fra gli edifici privi di verde pubblico o privato e limitate aree di parcheggio pubblico. In zona sono anche presenti diverse attività commerciali costituite da negozi di vicinato appartenenti a tutti i settori merceologici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Nord: vano corsa ascensore, vano scale e distacco su Via C. Orgiero;

Est: vano corsa ascensore, vano scale e appartamento int. 2 scala E;

Sud: distacco su terrazzo e via C. Orgiero;

Ovest: distacco su Via C. Orgiero;

Sopra: appartamento int. 3 scala E;

Sotto: piano fondi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,37 mq	98,27 mq	1,00	98,27 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	10,04 mq	10,04 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	
Terrazza	57,17 mq	57,17 mq	0,15	8,58 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 05/06/1989 al 06/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 721,75 Piano 1
Dal 06/07/2005 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 106 mq Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	369	72	3	A3	4	6,5 vani		721,75 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità relativa alla suddivisione interna dell'immobile, consistenti:

- nello spostamento della cucina e l'accorpamento di due camere, verso il terrazzo a livello, precedentemente separate. Attualmente il vano creato è destinato a cucina/soggiorno;
- la precedente cucina è attualmente destinata a camera da letto;
- il ripostiglio, presente nella planimetria agli atti, in ingresso è stato eliminato e riproposto in altra zona del corridoio.

Le difformità riscontrate sono sanabili con quanto previsto dalle vigenti normative (CILA in sanatoria) a seguito della quale si rende necessario l'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

## PRECISAZIONI

Nessuna.

## PATTI

Nessuno.

L'immobile e le sue pertinenza, al momento del sopralluogo (21/11/2025), si presentano in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale, il corpo di fabbrica, con forma planimetrica ad U, presenta unico ingresso, contraddistinto dal numero civico 6. L'accesso al civ. 6 è posto nella parte a sud dell'edificio, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale con suddivisione per l'accesso ai cinque vani scala (A - B - C - D - E), vani scale e ascensori autonomi per ciascuna scala mentre gli immobili del piano fondi sono contraddistinti da civici con ingressi autonomi e indipendenti in fregio alla strada Comunale. Il fabbricato risulta allacciato agli impianti pubblici per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua potabile, fognature e telefono. Sono altresì presenti impianti condominiali per la ricezione dei canali televisivi, impianto citofonico, impianti ascensore, impianti di distribuzione idrica e di riscaldamento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Altezza interna utile: mt. 3,00.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: in laterocemento con caldana collaborante.

Copertura: piana a terrazzo.

Manto di copertura: piastrelle per esterni.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in muratura di laterizi con camera d'aria, pareti interne intonacate in laterizio.

Pavimentazione interna: pavimenti in marmo. Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato con vetro singolo, porte interne in legno.

Scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo e zoccolo battiscopa. L'atrio ed i rampanti scala presentano pareti tinteggiate a tutta altezza.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sono presenti impianto elettrico sottotraccia a 220 v per illuminazione e 380 v per forza motrice ascensore; ascensori; impianti citofonico, televisivo, telefonico, idrico, fognario, del gas ed impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

L'appartamento pignorato si presenta nel suo insieme in buone condizioni di conservazione, ed è pertanto abitabile.

è dotato di:

- impianto citofonico con apriporta elettrico;
- impianto elettrico sotto traccia non certificato, con contatore di arrivo Enel, quadro elettrico generale, dotato di interruttori differenziali e magnetotermici, in prossimità della porta d'ingresso.
- impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;



- impianto di produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo con scaldabagno a gas metano, del tipo a tiraggio forzato (situato in esterno);

- porta caposcala con singola serratura di tipo blindato;

- I serramenti sono in lega di alluminio a doppio vetro, tapparelle di tipo manuale in pvc, cassettoni interni in legno tintecciato non isolati. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

L'appartamento è composto da: ingresso, posto cottura e soggiorno (in open space), tre camere da letto, bagno, ripostiglio e corridoio di distribuzione. Fanno parte della proprietà due balconi scoperti ed un terrazzo a livello.

Altezza interna: per l'intero sviluppo dell'immobile è pari a mt. 3,00.

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:

- Ingresso: Pavimento e battiscopa in gres porcellanato, pareti e soffitto tintecciati con idropittura;

- Corridoio: Pavimento e battiscopa in gres porcellanato, pareti e soffitto tintecciati con idropittura;

- Cucina e soggiorno: Pavimento e battiscopa in gres porcellanato, rivestimento nella zona cottura in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto tintecciati con idropittura;

- Bagno: Pavimento in gres porcellanato, rivestimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto tintecciati con idropittura, sanitari in ceramica (w.c., bidet, lavabo), piatto doccia in acrilico;

- Camere da letto: Pavimento e battiscopa in gres porcellanato, pareti e soffitto tintecciati con idropittura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo (21/11/2025), l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1989 al 06/07/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Noli		25672	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/07/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Anselmi		46666	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/07/2005  
Reg. gen. 33007 - Reg. part. 7641  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca concessione riscossione** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Genova il 28/06/2016  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 3134  
Importo: € 533.735,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Genova il 14/07/2023  
Reg. gen. 24658 - Reg. part. 3070  
Importo: € 385.846,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Genova il 22/05/2025

Reg. gen. 17691 - Reg. part. 2629

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Genova il 15/12/2005

Reg. gen. 72267 - Reg. part. 46608

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 18/09/2025

Reg. gen. 31322 - Reg. part. 24732

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

In relazione alla localizzazione dell'immobile lo stesso ricade all'interno di un'area sottoposta al seguente regime vincolistico (vedi allegati cartografici tavole 1/2/3):

- 1) - tav.37 - Ambito di Riqualficazione Urbanistico Residenziale zona AR.UR del P.U.C. 2015 adottato con D.D. n.2015/118.0.0/18;
- 2) - Ambito 53D Area TU del P.T.C.P.;
- 3) - Piano di Bacino Torrente Polcevera (classe suscettibilità al dissesto bassa Pg1);
- 4) - La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli idrogeologici ne a vincoli idraulici ma la strada d'accesso è soggetta a vincoli idraulici essendo compresa tra le aree inondabili di rischio RI2;
- 5) - La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli paesaggistici di cui ai sensi della Parte II del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1089/39) e della Parte III del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1497/39).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dichiarato agibile con decreto n° 3590 del 21/11/1963.

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

La certificazione energetica è stata redatta a seguito del sopralluogo effettuato in data 21/11/2025.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità nella suddivisione interna dell'immobile, consistenti:

- nello spostamento della cucina e l'accorpamento di due camere, verso il terrazzo a livello, precedentemente separate. Attualmente il vano creato è destinato a cucina/soggiorno;
- la precedente cucina è attualmente destinata a camera da letto;
- il ripostiglio presente nella planimetria agli atti in ingresso è stato eliminato e riproposto in altra zona del corridoio.

E' presente, inoltre, una tettoia posta nel terrazzo a livello di cui non è stato trovato nessun provvedimento autorizzativo, pertanto è da considerarsi abusiva.

Per la regolarizzazione è necessario per l'appartamento una comunicazione al Comune di Genova, tramite CILA tardiva (onerosa con sanzione) ed adeguamento presso il Catasto Fabbricati di Genova.

Per la tettoia è necessaria una pratica di sanatoria presso il Comune di Genova, previa autorizzazione al mantenimento dell'opera esistente da parte del Condominio, o in alternativa la demolizione del manufatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 21.354,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 943,00



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, piano 1  
 Immobile ad uso abitativo posto al piano primo in un edificio condominiale, situato in zona periferica rispetto al centro di Genova in un'area densamente urbanizzata ubicata a Sampierdarena parte del Municipio 2 - Centro Ovest. L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di tipo isolato edificato nel 1963. Intorno all'edificio vi sono alcuni distacchi fra gli edifici privi di verde pubblico o privato e limitate aree di parcheggio pubblico. In zona sono anche presenti diverse attività commerciali costituite da negozi di vicinato appartenenti a tutti i settori merceologici.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 113.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, piano 1	109,36 mq	1.038,77 €/mq	€ 113.600,00	100,00%	€ 113.600,00
				Valore di stima:	€ 113.600,00

Valore di stima: € 113.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 102.920,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.






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 25/03/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Amico Ciro

### ELENCO ALLEGATI:

- 
- 
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione incarico e giuramento (Aggiornamento al 23/10/2025)
  - ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 23/10/2025)
    - ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/10/1925)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 21/11/2025)
    - ✓ N° 3 Estratti di mappa - Cartografia della zona (Aggiornamento al 23/03/2026)
    - ✓ N° 44 Foto - Materiale fotografico (Aggiornamento al 21/11/2025)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Analisi estimativa (Aggiornamento al 23/03/2026)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 18/03/2026)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/11/2025)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 20/03/2026)
    - ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità - agibilità (Aggiornamento al 16/03/2026)
    - ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo debito condominio (Aggiornamento al 20/03/2026)
- 



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, piano 1  
Immobile ad uso abitativo posto al piano primo in un edificio condominiale, situato in zona periferica rispetto al centro di Genova in un'area densamente urbanizzata ubicata a Sampierdarena parte del Municipio 2 - Centro Ovest. L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di tipo isolato edificato nel 1963. Intorno all'edificio vi sono alcuni distacchi fra gli edifici privi di verde pubblico o privato e limitate aree di parcheggio pubblico. In zona sono anche presenti diverse attività commerciali costituite da negozi di vicinato appartenenti a tutti i settori merceologici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In relazione alla localizzazione dell'immobile lo stesso ricade all'interno di un'area sottoposta al seguente regime vincolistico (vedi allegati cartografici tavole 1/2/3): 1) - tav.37 - Ambito di Riqualficazione Urbanistico Residenziale zona AR.UR del P.U.C. 2015 adottato con D.D. n.2015/118.0.0/18; 2) - Ambito 53D Area TU del P.T.C.P.; 3) - Piano di Bacino Torrente Polcevera (classe suscettibilità al dissesto bassa Pg1); 4) - La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli idrogeologici ne a vincoli idraulici ma la strada d'accesso è soggetta a vincoli idraulici essendo compresa tra le aree inondabili di rischio RI2; 5) - La zona su cui sorge l'edificio non è soggetta a vincoli paesaggistici di cui ai sensi della Parte II del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1089/39) e della Parte III del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1497/39).

**Prezzo base d'asta: € 102.920,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.920,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Carlo Orgiero 6, scala E, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 369, Sub. 72, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	109,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile e le sue pertinenza, al momento del sopralluogo (21/11/2025), si presentano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ad uso abitativo posto al piano primo in un edificio condominiale, situato in zona periferica rispetto al centro di Genova in un'area densamente urbanizzata ubicata a Sampierdarena parte del Municipio 2 - Centro Ovest. L'immobile oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato di tipo isolato edificato nel 1963. Intorno all'edificio vi sono alcuni distacchi fra gli edifici privi di verde pubblico o privato e limitate aree di parcheggio pubblico. In zona sono anche presenti diverse attività commerciali costituite da negozi di vicinato appartenenti a tutti i settori merceologici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo (21/11/2025), l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/07/2005  
Reg. gen. 33007 - Reg. part. 7641  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Genova il 14/07/2023  
Reg. gen. 24658 - Reg. part. 3070  
Importo: € 385.846,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Genova il 22/05/2025  
Reg. gen. 17691 - Reg. part. 2629  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Costituzione fondo patrimoniale**  
Trascritto a Genova il 15/12/2005  
Reg. gen. 72267 - Reg. part. 46608  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 18/09/2025  
Reg. gen. 31322 - Reg. part. 24732  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

