

# TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzei Natale, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2022 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.966,60</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

---

In data 12/12/2022, il sottoscritto Geom. Mazzei Natale, con studio in Via Ignazio Pallavicini, 6 - 16155 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 44.42062, 8.88984)

## DESCRIZIONE

---

Immobile censito al catasto come abitazione di tipo economico (A/3), ma privo delle caratteristiche igienico sanitarie per essere abitato, posto al piano primo sottostrada (1S) e composto da ingresso, camera matrimoniale, camera, disimpegno, bagno cucina e piccolo cortile scoperto, nell'edificio di Via del Campasso civ. 12.

NOTA BENE 1: l'immobile in oggetto, benchè accatastato come abitazione di tipo economico, come specificato nei successivi paragrafi di regolarità edilizia, NON possiede caratteristiche di abitabilità fin dalla costruzione dello stabile, pertanto nonostante l'attribuzione della categoria catastale come "abitazione" l'immobile verrà trattato e posto in vendita come magazzino e/o locale di sgombero, privo pertanto dei requisiti igienico sanitari tipici della residenza.

NOTA BENE 2: è da intendersi puramente riepilogativa l'indicazione quale "appartamento" e la relativa categoria catastale (A/3), poichè mera trascrizione del dato catastale ma come specificato immobile privo di abitabilità fin dalla costruzione, pertanto senza caratteristiche tali da potersi considerare appartamento o luogo deputato alla permanenza ed abitazione di persone.

L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano primo sottostrada dove è presente altro accesso di altro immobile NON oggetto della presente procedura.

La strada Via del Campasso è strada secondaria, che trova collegamento a valle con Via Walter Fillak, strada cittadina di notevole importanza, poichè arteria di collegamento per tutta la Val Polcevera. La zona del Campasso e la Via Fillak è zona servita da esercizi commerciali (asse Via Fillak) e nelle strade/piazze limitrofe, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, farmacia, bar, ecc..., presente a breve distanza raggiungibile a piedi fermata bus per il collegamento con il centro cittadino e con la Val Polcevera, presente a circa 1,3 Km di distanza anche stazione dei treni FFSS Stazione di Sampierdarena. Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado.

L'appartamento interno 1, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio.

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

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Verificata la presenza in P.C.T. di Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c come modificato dall'art. 1 della legge 03.08.1998 num. 302 e successive modificazioni a firma Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, certificato recante data 22 novembre 2022.

Si segnala la presenza di formalità contro precedente proprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma gravante sull'immobile e su relativa corte esterna (graffato) avente i seguenti dati:

Trascrizione Contro del 17/03/2004 - registro particolare 5794 Registro Generale 10420 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 183/2004 del 31/01/2004 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Del predetto pignoramento è presente notizia nell'atto di acquisto effettuato dagli attuali proprietari, infatti alla pagina 3 dell'atto a rogito Notaio Lorenzo Anselmi rep. 49197 racc. 11793 del 03/10/2006 viene citato:..." pignoramento a favore di Banca Woolwich S.p.a. trascritto in Genova il 17 marzo 2004 al Reg. Part. n.5794---- formalità che verranno cancellate nel più breve tempo possibile previa estinzione dei relativi debiti".

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Immobile posto al piano primo sottostrada altrimenti definito come piano terra sul fronte cortile, distinto con il numero interno uno composto da vani catastali 5,5 con annesso cortile esterno il tutto considerato unico blocco a confini partendo da NORD ed in senso orario: con appartamento interno due e vano scala condominiale, con muri perimetrali su intercapedine condominiale posta sotto al marciapiede di Via del Campasso, con altra unità

immobiliare, con altra unità immobiliare (cortile).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
immobile	65,08 mq	77,48 mq	1,00	77,48 mq	3,05 m	primo sottostrada
Cortile	20,96 mq	21,32 mq	0,18	3,84 mq	0,00 m	primo sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si informa che, la vendita è fatta a corpo e non a misura, fonda la stima del valore a base d'asta sulla base di quantificazioni metriche di superfici e non per questo le misure espresse sono da intendersi quantificazione del bene oggetto di vendita dal momento che la vendita è fatta ed accettata "a corpo".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1985 al 17/09/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Piano S1 Graffato 483
Dal 17/09/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483
Dal 01/01/1992 al 29/10/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483
Dal 29/10/1996 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483
Dal 21/05/1997 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483
Dal 17/02/2003 al 03/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483
Dal 03/10/2006 al 20/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Sam, Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 355,06 Piano T Graffato 483

Vi è corrispondenza all'attualità tra i titolari catastali e quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	482	12	3	A3	1	5,5	88 mq	355,06 €	T	483

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile non esiste corrispondenza catastale, esistono infatti difformità relative a diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre visto il decreto di abitabilità dell'edificio num. 1568 rilasciato dal Comune di Genova in data 27.07.1951 in cui è espressamente indicato nelle annotazione che la dichiarazione di abitabilità "non comprende il piano dei fondi", considerato che il progetto di costruzione dell'edificio num. 103/1949 alla tavola grafica "II" la rappresentazione planimetrica del piano fondi riconduce a destinazione d'uso differente dalla abitazione (non è evidenziata la presenza della cucina presente invece ai piani superiori e assenti le tramezzature tipiche della

formazione dei vani ad eccezione della muratura portante di spina), si ritiene che la destinazione d'uso attuale non sia conforme alla reale, comportante quindi la necessità di variazione di destinazione d'uso da abitazione di tipo economica (A/3) a magazzino e/o cantina (C/2).



## PRECISAZIONI

---

Si rimanda agli atti di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto in cui l'immobile in oggetto si trova, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con le precisazioni e le riserve di cui agli atti di provenienza già citati che si intendono integralmente riportati nel presente atto e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni parte, così come visto e piaciuto dichiara di essere quanto oggetto della presente vendita.

Si ribadisce difformità per destinazione d'uso non coerente con la residenza e l'abitazione sia per irregolarità di tipo edilizio, trovando difformità tra il progetto costruttivo e lo stato dei luoghi, sia per mancato rispetto del decreto di abitabilità.

Immobile da ricondurre a magazzino e/o cantina e/o locale di sgombero (C/2).

## PATTI

---

nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presentava al momento del sopralluogo con degrado su pareti, soffitti e pavimenti, con presenza di evidenze infiltrazioni in ingresso, cucina, camera da letto e in genere in tutta la parte bassa delle murature derivante (secondo quanto riferito) ad allagamento proveniente da otturazione dello scarico per le acque bianche presente nel cortile. Immobile soggetto a importanti fenomeni di condense superficiali interne con evidenti muffe con tracce su pareti, soffitti ed infissi interni.

I pavimenti si presentano in piastrelle di ceramica in discreto stato di conservazione.

Pareti tutte e soffitti tinteggiate con evidenze infiltrative già segnalate. Porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio doppio vetro.

Si segnala che le finestre riportate in planimetria catastale verso Via del Campasso, sono state sostituite con paramento in vetromattone, pertanto NON apribile tale da non permettere ventilazione ed areazione degli ambienti Ingresso/soggiorno e camera da letto.

Il locale wc presenta i sanitari wc, bidet, lavabo e piatto doccia e vasca, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio, porte di ingresso di tipo "blindata" ma con difetti di funzionamento che ne rendono difficoltosa l'apertura e la chiusura.

Presente impianti di riscaldamento con radiatori e calderina pensile (in nicchia nel cortile) NON funzionante al momento della visita e distacco rete GAS. Impianto elettrico presente e funzionante. Verifica funzionamento impianti per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".

## PARTI COMUNI

---



L'immobile fa parte del condominio di Via del Campasso civ. 12. Le parti comuni quali ballatoi e scale sono afferenti l'unico vano scale presente, con pareti finite con lambrino e parte alta in tinta traspirante bianca. Assente impianto ascensore.

Su richiesta specifica dello scrivente ESPERTO l'amministrazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava che:

- " ...
- le spese ordinarie annuali ammontano a circa 750,00 euro (alleghiamo ultimo rendiconto, allegato n. 1);
- il regolamento di Condominio non è presente;
- nel 2021 sono stati deliberati lavori di manutenzione alle facciate con utilizzo bonus 90% e cessione del credito, la quota rimasta a carico dell'int. 1 e non versata ammonta a euro 2.007,67 (alleghiamo riparto, allegato n. 2);
- spese 2019/20 euro 1.371,94 (alleghiamo rendiconto, allegato n.3); spese ordinarie 2020/21 euro 2.947,66 (vd. allegato n. 1);
- non esistono parti comuni condominiali eccetto il vano scale;
- millesimi generali 51 su 1000; spese scale 1 quota su 11; spese acqua per mc consumati;
- non esiste impianto centralizzato di riscaldamento;..."

Per l'edificio civ. 12, le condizioni rilevate a vista dei prospetti esterni risultano come mediocre conservazione con tracce di degrado, e cavillature di intonaco e decorazioni. Vano scale in condizioni di conservazione ordinarie, con degrado in linea con l'epoca di costruzione dello stabile per quanto attiene le finiture delle pareti e vetustà delle pavimentazioni di ballatoi e rampe scale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione su due lati il primo su intercapedine condominiale posta al di sotto del marciapiede su Via del Campasso e su zona cortile.

Altezza interna utile: misura pavimento/soffitto rilevata nel locale cucina pari a 3,05 metri.

Str. verticali: ipotizzabile struttura portante in muratura di pietrame e cemento armato stante la tipologia/epoca edilizia dello stabile.

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: non ispezionata ma da foto aeree visualizzata piana a terrazzo,

Manto di copertura: vedi sopra

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco con tinteggiatura, tracce di degrado.

Internamente pareti rifinite in intonaco e, tenuto conto dello stato di conservazione, con tinteggi da interni il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso blindata (con difetti di funzionamento), finestre in Alluminio con vetro doppio con persiane alluminio.

Impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori il tutto NON certificabile in quanto necessitano di revisione ed opere per la messa in funzione, si segnala l'assenza di fornitura GAS al momento della visita (dato riferito da occupanti).

Non sono state eseguite prove di funzionalità degli impianti pertanto con solo rilievo "a vista".

Non sono stati messi a disposizione la certificazione impianti ex L 46/90 o DM 37/08 per impianti

elettrico/idrico/riscaldamento/gas/ACS pertanto ritenuti non conformi con relativa riduzione sul valore complessivo del bene. Si segnala che alla data del sopralluogo l'immobile risultava SENZA allaccio alla rete GAS (dato riferito da occupanti).



## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/03/2014
- Scadenza contratto: 24/03/2018

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997 al 03/10/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Jommi	21/05/1997	60780	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	29/05/1997	14029	9235
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Anselmi	03/10/2006	49197	11793



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Nota presentata con Modello Unico Reparto PI Genova	19/10/2006	29892.1	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Genova	17/10/2006	8526	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Genova il 18/10/2006  
 Reg. gen. 50198 - Reg. part. 11779  
 Importo: € 119.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 119.000,00  
 Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo  
 Data: 18/10/2006  
 N° repertorio: 50198  
 N° raccolta: 11779  
 Note: si segnala che la formalità gravante sull'immobile oggetto di esecuzione è contro precedente proprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano debitori non datori di ipoteca
- Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Genova il 22/10/2020  
 Reg. gen. 30274 - Reg. part. 4424  
 Importo: € 14.140,21  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 14.140,21  
 Rogante: Tribunale di Genova  
 Data: 22/10/2020  
 N° repertorio: 30274  
 N° raccolta: 4424

### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 17/03/2004

Reg. gen. 10420 - Reg. part. 5794

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

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

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/11/2022

Reg. gen. 40929 - Reg. part. 30583

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

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

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'edificio di Via del Campasso 12 è stato reperito progetto di costruzione presso archivio Visura Progetti Comune di Genova rubricato al num. 103/1949.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per l'immobile di Via del Campasso 12 int. 1 NON sono presenti progetti particolari dedicati all'unità immobiliare.

In particolare si sono ispezionate le seguenti banche dati del Comune di Genova con i seguenti esiti:

- Pratiche edilizie: presenti pratiche per altri immobili dell'edificio, ma non riferibili all'u.i.u in oggetto: progetto non pertinente,
- Pratiche storiche: nessuna riguardante u.i.u. oggetto della presente procedura
- Schedario: nessuna riguardante u.i.u. oggetto della presente procedura
- Cartografia ufficio Visura Progetti: progetto di costruzione edificio 103/1949
- art. 48 L 47/85: nessuna riguardante u.i.u. oggetto della presente procedura
- Agibilità/abitabilità: reperito documento di abitabilità num. 1568 del 27.07.1951 con esplicita "esclusione del piano fondi"

Avendo a disposizione il progetto di costruzione dell'edificio, per la determinazione della regolarità edilizia si effettuerà confronto con il progetto sopra menzionato (103/1949) e lo stato di fatto oggetto di rilievo da cui emergono le seguenti difformità:

- nel progetto di costruzione 103/1949 il piano di ubicazione dell'immobile viene definito come "fondi" (ovvero piano primo sottostrada), dal confronto planimetrico emerge come il piano fondi non abbia, fin dalla redazione del progetto, mai avuto caratteristiche riconducibili all'abitazione. Tale evidenza emerge chiaramente dalla



visione dell'elaborato grafico "tav. II" in cui la rappresentazione planimetrica del piano fondi riconduce a destinazione d'uso differente dalla abitazione (non è evidenziata la presenza della cucina presente invece ai piani superiori e assenti le tramezzature tipiche della formazione dei vani ad eccezione della muratura portante di spina).

Il decreto di approvazione del progetto 103/1949 num. 1086 del 25 Giugno 1949, riporta espressamente le condizioni di approvazione del progetto dove al punto b) "...il piano sottostrada non venga destinato ad abitazione".

Sul retro della tavola grafica di progetto 103/1939 vi è nota parte integrante delle condizioni di approvazione da parte del Comune, in cui viene espressamente indicato che "punto b) il piano sottostrada non venga destinato ad abitazione".

Il sopralluogo effettuato ha permesso di evidenziare che l'immobile è abitato in forma continuativa, il tutto in linea con la destinazione d'uso catastale ovvero abitazione di tipo economica (A/3), ma appunto in contrasto con le indicazioni contenute nel progetto 103/1949.

Aggravano le condizioni igienico sanitarie, il fatto che al momento del sopralluogo gli ambienti ingresso/soggiorno e camera da letto entrambi prospicienti sull'intercapedine condominiale NON erano dotati di aperture verso l'esterno, infatti le finestre previste nella planimetria catastale esistente (anno 1952) risultavano tamponate con vetro mattone, impedendo pertanto areazione e ventilazione dei locali.

Ma anche la presenza delle finestre sull'intercapedine non garantirebbe il raggiungimento delle condizioni igienico sanitarie, poichè non sono ammesse finestre apribili su intercapedini, tali da far valere tali aperture ai fini dei ricambi d'aria e della luminosità dei locali.

La destinazione d'uso attuale rilevata (abitazione) non è conforme a quanto previsto dal progetto num. 103/1949.

Sempre dal confronto planimetrico tra il progetto di costruzione e quanto rilevato si evidenziano altresì difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'edificio di Via del Campasso civ. 12, risulta presso gli archivi del Comune di Genova Decreto di Abitabilità num. 1568 rilasciato dal Comune di Genova in data 27.07.1951 in cui è espressamente indicato nelle annotazione che la dichiarazione di abitabilità "non comprende il piano dei fondi". Si rileva pertanto difformità tra la destinazione d'uso rilevata e quanto presente nel decreto di abitabilità.

Considerato quanto sopra specificato si considerano illegittima la destinazione d'uso rilevata per abitazione, trovando unicamente possibile nel caso specifico quale unica destinazione d'uso ammissibile la riconduzione alla destinazione d'uso a magazzino e/o cantina.

"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa": l'articolo 36 indica: "Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso



in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.” Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36. Visto il confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante riconduzione a destinazione d'uso a magazzino e/o cantina e/o locale di sgombero dell'immobile con applicazione del DPR 380/01 e s.m.i con redazione di S.C.I.A. per cambio d'uso con opere che comportino la demolizione del banco in muratura in cucina, e l'eliminazione della doccia, del bidet e della vasca dal locale wc.

“....altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”  
Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: --- normativa: --- Stato procedimento: --- Costi: --- Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“.... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.... il comma in oggetto prevede: “...6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge. Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6. relativamente alla data delle “ragioni di credito” che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

“.....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria “Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 “..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.” Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i con presentazione di S.C.I.A. per cambio d'uso con opere (da abitazione a magazzino e/o cantina) che comportino la demolizione del banco in muratura in cucina, e l'eliminazione della doccia, del bidet e della vasca dal locale wc.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla da segnalare



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Determina fortemente il valore di stima la non conformità legata alla destinazione d'uso che a livello progettuale è riconducibile a magazzino locale di sgombero, ma nei fatti rilevata come abitazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1  
Immobile censito al catasto come abitazione di tipo economico (A/3), ma privo delle caratteristiche igienico sanitarie per essere abitato, posto al piano primo sottostrada (1S) e composto da ingresso, camera matrimoniale, camera, disimpegno, bagno cucina e piccolo cortile scoperto, nell'edificio di Via del Campasso civ. 12. NOTA BENE 1: l'immobile in oggetto, benchè accatastato come abitazione di tipo economico, come specificato nei successivi paragrafi di regolarità edilizia, NON possiede caratteristiche di abitabilità fin dalla costruzione dello stabile, pertanto nonostante l'attribuzione della categoria catastale come "abitazione" l'immobile verrà trattato e posto in vendita come magazzino e/o locale di sgombero, privo pertanto dei requisiti igienico sanitari tipici della residenza. NOTA BENE 2: è da intendersi puramente riepilogativa l'indicazione quale "appartamento" e la relativa categoria catastale (A/3), poichè mera trascrizione del dato catastale ma come specificato immobile privo di abitabilità fin dalla costruzione, pertanto senza caratteristiche tali da potersi considerare appartamento o luogo deputato alla permanenza ed abitazione di persone. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano primo sottostrada dove è presente altro accesso di altro immobile NON oggetto della presente procedura. La strada Via del Campasso è strada secondaria, che trova collegamento a valle con Via Walter Fillak, strada cittadina di notevole importanza, poichè arteria di collegamento per tutta la Val Polcevera. La zona del Campasso e la Via Fillak è zona servita da esercizi commerciali (asse Via Fillak) e nelle strade/piazze limitrofe, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, farmacia, bar, ecc..., presente a breve distanza raggiungibile a piedi fermata bus per il



collegamento con il centro cittadino e con la Val Polcevera, presente a circa 1,3 Km di distanza anche stazione dei treni FFSS Stazione di Sampierdarena. Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. L'appartamento interno 1, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 483

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

Valore di stima del bene: € 24.396,00

Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro tenuto altresì conto di quanto espressamente dettato dalle indicazioni contenute nel quesito peritale formulato da G.E in cui viene fatto riferimento ai prezzi per immobili reperiti su Portale vendite Pubbliche e Astegiudiziarie.it.

Trovando sui siti internet sopra descritti, valori a base d'asta ma non prezzi di vendita, si sono utilizzati gli stessi già considerando eventuali ribassi del 25%, pertanto utilizzati i valori derivati quali valori di riferimento per la stima del valore a metro quadro. Il valore dedotto dagli annunci presenti sui siti Portale Vendite Pubbliche e Astegiudiziarie.it oppure Entitribunali.it, è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo confrontando i valori ottenuti con le informazioni presenti in Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, ricerca su Astegiudiziarie.it per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso sia per abitazioni che per magazzini, la classe catastale sia A3 che C2, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile utilizzare valori OMI corrispondenti ai valori al di sotto dei minimi per le categorie di interesse (abitazioni economico e magazzini) valori comunque ridotti visto l'esito della ricerca prodotta.

Regolarizzazione edilizia:

Per la regolarizzazione edilizia del bene è possibile ricorrere al cambio d'uso con opere per riportare l'immobile alle sue originarie caratteristiche come magazzino e/o cantina e/o locale di sgombero, atteso che non è possibile confermare la destinazione d'uso ad abitazione. Pertanto è possibile la presentazione di S.C.I.A. per cambio d'uso con opere di demolizione del banco in muratura presente in cucina e l'eliminazione dal locale wc delle utenze presenti ad eccezione del lavabo. Per la redazione della pratica sono stimabili circa Euro 1000.00 (mille) per il ricorso al professionista abilitato e circa euro 5000,00 per le opere da eseguirsi.

Regolarizzazione catastale: E' possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA per cambio di destinazione d'uso (da A3 a C2) e diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la redazione della suddetta pratica possono essere stimati in circa 400 euro oltre iva ed oneri per pratica professionista abilitato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	81,32 mq	300,00 €/mq	€ 24.396,00	100,00%	€ 24.396,00

Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1					
					Valore di stima: € 24.396,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 24.396,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica (pratiche e opere con IVA)	7320,00	€
Stato di possesso	5,00	%
assenza della garanzia vizi ed evizione	5,00	%
regolarizzazione catastale da A3 a C2	450,00	€
assenza conformità impianti	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.966,60**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce la NON corretta destinazione d'uso dell'immobile rilevata, immobile accatastato come abitazione di tipo economico A3, ma che fin dalla costruzione NON aveva e NON ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere abitato con destinazione d'uso da ricondursi a magazzino e/o cantina e/o locale di sgombero.

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 20/02/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mazzei Natale

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita Notaio Anselmi rep 49197



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/09/1952)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 20/12/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - localizzazione geografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo 16.01.23
- ✓ N° 1 Foto - allegato fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - APE
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc amministrazione condomio
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto di costruzione edificio 103/1949
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - decreto approvazione progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto locazione scaduto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1  
Immobile censito al catasto come abitazione di tipo economico (A/3), ma privo delle caratteristiche igienico sanitarie per essere abitato, posto al piano primo sottostrada (1S) e composto da ingresso, camera matrimoniale, camera, disimpegno, bagno cucina e piccolo cortile scoperto, nell'edificio di Via del Campasso civ. 12. **NOTA BENE 1:** l'immobile in oggetto, benchè accatastato come abitazione di tipo economico, come specificato nei successivi paragrafi di regolarità edilizia, **NON** possiede caratteristiche di abitabilità fin dalla costruzione dello stabile, pertanto nonostante l'attribuzione della categoria catastale come "abitazione" l'immobile verrà trattato e posto in vendita come magazzino e/o locale di sgombero, privo pertanto dei requisiti igienico sanitari tipici della residenza. **NOTA BENE 2:** è da intendersi puramente riepilogativa l'indicazione quale "appartamento" e la relativa categoria catastale (A/3), poichè mera trascrizione del dato catastale ma come specificato immobile privo di abitabilità fin dalla costruzione, pertanto senza caratteristiche tali da potersi considerare appartamento o luogo deputato alla permanenza ed abitazione di persone. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano primo sottostrada dove è presente altro accesso di altro immobile **NON** oggetto della presente procedura. La strada Via del Campasso è strada secondaria, che trova collegamento a valle con Via Walter Fillak, strada cittadina di notevole importanza, poichè arteria di collegamento per tutta la Val Polcevera. La zona del Campasso e la Via Fillak è zona servita da esercizi commerciali (asse Via Fillak) e nelle strade/piazze limitrofe, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, farmacia, bar, ecc..., presente a breve distanza raggiungibile a piedi fermata bus per il collegamento con il centro cittadino e con la Val Polcevera, presente a circa 1,3 Km di distanza anche stazione dei treni FFSS Stazione di Sampierdarena. Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. L'appartamento interno 1, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 483 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. L'edificio risulta **NON** essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare **NON** è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

**Prezzo base d'asta: € 12.966,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.966,60**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via del Campasso 12/1, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 482, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 483	<b>Superficie</b>	81,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presentava al momento del sopralluogo con degrado su pareti, soffitti e pavimenti, con presenza di evidenze infiltrazioni in ingresso, cucina, camera da letto e in genere in tutta la parte bassa delle murature derivante (secondo quanto riferito) ad allagamento proveniente da otturazione dello scarico per le acque bianche presente nel cortile. Immobile soggetto a importanti fenomeni di condense superficiali interne con evidenti muffe con tracce su pareti, soffitti ed infissi interni. I pavimenti si presentano in piastrelle di ceramica in discreto stato di conservazione. Pareti tutte e soffitti tinteggiati con evidenze infiltrative già segnalate. Porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio doppio vetro. Si segnala che le finestre riportate in planimetria catastale verso Via del Campasso, sono state sostituite con paramento in vetromattone, pertanto NON apribile tale da non permettere ventilazione ed areazione degli ambienti Ingresso/soggiorno e camera da letto. Il locale wc presenta i sanitari wc, bidet, lavabo e piatto doccia e vasca, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio, porte di ingresso di tipo "blindata" ma con difetti di funzionamento che ne rendono difficoltosa l'apertura e la chiusura. Presente impianti di riscaldamento con radiatori e calderina pensile (in nicchia nel cortile) NON funzionante al momento della visita e distacco rete GAS. Impianto elettrico presente e funzionante. Verifica funzionamento impianti per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".		
<b>Descrizione:</b>	Immobile censito al catasto come abitazione di tipo economico (A/3), ma privo delle caratteristiche igienico sanitarie per essere abitato, posto al piano primo sottostrada (1S) e composto da ingresso, camera matrimoniale, camera, disimpegno, bagno cucina e piccolo cortile scoperto, nell'edificio di Via del Campasso civ. 12. NOTA BENE 1: l'immobile in oggetto, benchè accatastato come abitazione di tipo economico, come specificato nei successivi paragrafi di regolarità edilizia, NON possiede caratteristiche di abitabilità fin dalla costruzione dello stabile, pertanto nonostante l'attribuzione della categoria catastale come "abitazione" l'immobile verrà trattato e posto in vendita come magazzino e/o locale di sgombero, privo pertanto dei requisiti igienico sanitari tipici della residenza. NOTA BENE 2: è da intendersi puramente riepilogativa l'indicazione quale "appartamento" e la relativa categoria catastale (A/3), poichè mera trascrizione del dato catastale ma come specificato immobile privo di abitabilità fin dalla costruzione, pertanto senza caratteristiche tali da potersi considerare appartamento o luogo deputato alla permanenza ed abitazione di persone. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano primo sottostrada dove è presente altro accesso di altro immobile NON oggetto della presente procedura. La strada Via del Campasso è strada secondaria, che trova collegamento a valle con Via Walter Fillak, strada cittadina di notevole importanza, poichè arteria di collegamento per tutta la Val Polcevera. La zona del Campasso e la Via Fillak è zona servita da esercizi commerciali (asse Via Fillak) e nelle strade/piazze limitrofe, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, farmacia, bar, ecc..., presente a breve distanza raggiungibile a piedi fermata bus per il collegamento con il centro cittadino e con la Val Polcevera, presente a circa 1,3 Km di distanza anche stazione dei treni FFSS Stazione di Sampierdarena. Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. L'appartamento interno 1, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 18/10/2006  
Reg. gen. 50198 - Reg. part. 11779  
Importo: € 119.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 119.000,00  
Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo  
Data: 18/10/2006  
N° repertorio: 50198  
N° raccolta: 11779  
Note: si segnala che la formalità gravante sull'immobile oggetto di esecuzione è contro precedente proprietario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano debitori non datori di ipoteca

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Genova il 17/03/2004  
Reg. gen. 10420 - Reg. part. 5794  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 16/11/2022  
Reg. gen. 40929 - Reg. part. 30583  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

