

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 478/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

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.....	6
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli ed oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 478/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.200,00.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 03/03/2026, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al secondo piano con ascensore di un edificio del 1928, composto da : ingresso, cucina, disimpegno, bagno con soppalco/ripostiglio, camera e terrazzo ubicato nel cavedio interno.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2

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)

Nell'atto di compravendita allegato l'esecutata si era dichiarata nubile.

Non è possibile indicare altro poiché da ricerca eseguita presso l'Ufficio dell'Anagrafe di Genova, di cui si allega l'attestazione anagrafica negativa, l'esecutata non risulta essere mai stata iscritta all'Anagrafe del Comune di Genova e non risulta essere presente nel database dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

CONFINI

L'unità immobiliare confina in senso antiorario, con: vano scala, interno n.6 scala B, muri perimetrali su terrazzo altra proprietà, interno n.5 scala A, cortile condominiale, interno n.4 scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,97 m	2
Terrazza	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				46,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che è stata sopra indicata l'altezza del locale di ingresso.

Si elencano le altezze dei vani, visionabili anche sulla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione:

ingresso: h. m. 2,97

cucina: h.m. 3,11

camera: h. m. 3,06

disimpegno : h. m. 3,09

bagno : h.m.2,19 per presenza soppalco/ripostiglio in muratura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/08/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita Lire 957,00 Piano 2
Dal 28/08/1977 al 09/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita Lire 957,00 Piano 2
Dal 09/08/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita Lire 957,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 25/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 426,08 Piano 2

Dal 25/02/1998 al 09/11/2015

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. GEC, Fg. 15, Part.
33, Sub. 9, Zc. 3
Categoria A3
Cl.3, Cons. 3 vani
Rendita € 426,08
Piano 2

Dal 09/11/2015 al 05/08/2022

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. GEC, Fg. 15, Part.
33, Sub. 9, Zc. 3
Categoria A3
Cl.3, Cons. 3 vani
Superficie catastale 51
mq
Rendita € 426,08
Piano 2

Dal 22/01/2018 al 14/05/2026

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. GEC, Fg. 15, Part.
33, Sub. 9, Zc. 1
Categoria A3
Cl.3, Cons. 3 vani
Superficie catastale 51
mq
Rendita € 426,08
Piano 2

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si allega la visura storica per immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	15	33	9	1	A3	3	3 vani	51 mq	426,08 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato, se pur la distribuzione dell'U.I. è invariata, si evidenziano alcune imprecisioni relative a diversa posizione e/o ampiezza delle porte del bagno e della cucina, allo spessore dei pilastri e delle murature e allo sfalsamento delle bucaure.

Considerata la necessità di eseguire una sanatoria per difformità tra il progetto dell'edificio e lo stato attuale, di cui si parlerà alla sezione regolarità urbanistica, si dovrà provvedere alla redazione e presentazione di pratica catastale tipo DOCFA, il cui costo ammonta ad € 500,00 oltre oneri di legge sulla parcella del tecnico incaricato e ad € 70,00 di diritti dell'Agenzia delle Entrate, per un totale, nell'ipotesi di professionista in regime fiscale forfettario, di € 592,08.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta disabitato. Dalle risultanze delle ricerche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non risultano residenti all'indirizzo.

Si segnala che dal terrazzo di proprietà ubicato nel cavedio condominiale si accede, a mezzo di cancelletto inserito nella ringhiera e scaletta a pioli di ferro, alla porzione di cavedio condominiale con lucernaio intesa come superficie di pavimento.

Sussiste quindi una servitù di passaggio a favore del Condominio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

Il cavedio condominiale in cui è ubicato il terrazzo di pertinenza dell'Unità Immobiliare è in pessime condizioni.

Le facciate dell'edificio sono molto datate e, da quanto riferisce l'amministratrice, vi sono problemi di infiltrazioni e alle tubazioni di scarico che risultano vetuste in quanto dell'epoca di costruzione.

Il portone, l'atrio d'ingresso e il vano scala sono in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

L'U.I. è inserita in contesto condominiale. Si allega il Regolamento di Condominio.

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda agli artt.1 e 2 del predetto Regolamento.

Si ribadisce che dal terrazzo annesso all'U.I. in oggetto si accede alla porzione di cavedio con lucernaio di proprietà Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita e del Regolamento di Condominio non si evincono servitù gravanti sul bene pignorato, tuttavia si ribadisce che esiste di fatto una servitù a favore del Condominio in quanto dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento in esame si accede a mezzo di cancelletto e di scala a pioli di ferro, alla porzione di cavedio condominiale a quota più bassa (vedasi la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: la camera affaccia su un terrazzo privato contro un muraglione di contenimento, il bagno e la cucina affacciano sul cavedio interno, di conseguenza l'appartamento risulta poco luminoso e privo di vista.

Altezza interna utile: variabile. Tutte le altezze sono state indicate sia nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale, che nella descrizione dell'immobile alla voce consistenza.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: si presume in laterocemento.

Copertura: piana.

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate, in cattivo stato.

Pavimentazione interna: piastrelle e zoccolo di monocottura di colore beige, più scure in bagno.

Rivestimenti: sia il bagno che la cucina presentano piastrelle a parete.

Porte e finestre: la porta di ingresso è di legno a due ante, le porte interne sono dell'epoca di costruzione con braghettoni murati, la finestra della camera da letto è in legno in pessimo stato ed è presente un'inferriata, il finestrino del bagno è di alluminio a ribalta, la porta finestra della cucina è di alluminio. Non sono presenti persiane.

Scale condominiali: in muratura con pedate in marmo bianco di Carrara, ringhiere in ferro, pianerottoli in graniglia alla genovese.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia da sostituire posta in cucina e caloriferi. I caloriferi sono presenti solo in ingresso e in camera da letto. I restanti impianti si ritiene non siano a norma, l'impianto elettrico è sotto traccia presumibilmente anch'esso non a norma.

Terrazzo: il terrazzo è stato ricavato nel cavedio condominiale ed è in pessime condizioni sia a livello di pavimento che di contesto.

Dotazioni bagno: sono presenti la doccia, il lavabo, il w.c. e il bidet, il tutto in pessime condizioni. La cassetta di cacciata del w.c. è sul soppalco in muratura posto sopra al bagno. Non è presente l'autoclave.

Dotazioni condominiali: ascensore, citofono, acqua a caduta da serbatoi a tetto, contatori dell'Enel di ogni unità immobiliare nell'atrio condominiale, antenna TV centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono. Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe anagrafe del Comune di Genova non risultano residenti all'indirizzo, sia allega la comunicazione dell'Ufficio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2002 al 22/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/08/2002	17164	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/08/2002	29423	20673
Dal 22/01/2018	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/01/2018	62680	11975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/01/2018	2367	1792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	23/01/2018	1096	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito quale allegato della presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 02/01/2026
Reg. gen. 6 - Reg. part. 3
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allega l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 09/04/2026 richiesta dalla scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame è urbanisticamente così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici del PUC vigente del Comune di Genova):

Assetto Insediativo Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU.

Livello Paesaggistico Puntuale-Nessun Vincolo.

Vincoli geomorfologici e idraulici-Nessun Vincolo.

Suscettività d'Uso del Territorio - Zona B area con suscettività d'uso parzialmente condizionata e Zona C area con suscettività d'uso limitata.

Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela- Nessun Vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio civico 21 di via Venezia fu edificato con progetto n.318 del 1928. Si allegano tutti i documenti reperiti presso l'Archivio Storico di Genova. Esso fu dichiarato abitabile il 16 maggio del 1930 con decreto del Podestà n.1079 che si allega.

Nel 1949 con progetto n. 645 fu sopraelevato l'edificio.

Con Scia n. 1121 del 2013 che si allega, fu messa in sicurezza la parete rocciosa in aderenza alla corte tergale dell'edificio mediante intervento di rafforzamento corticale avente la funzione di consolidare la parte superficiale dell'ammasso per una profondità di m.1,50 e contenerne i frammenti di roccia da eventuali distacchi in corrispondenza dei giardini degli interni 3 e 6 scala B. Si cita tale messa in sicurezza sia perché interessa tutto l'edificio, sia perché la camera dell'appartamento interno 5 B affaccia sul cortile su cui prospetta la parete rocciosa di cui sopra.

Dal raffronto tra lo stato attuale rilevato e la planimetria di riferimento del progetto di costruzione, che risulta essere quella del piano primo (in teoria avrebbe dovuto essere il piano secondo), vi sono delle differenze relativamente alle dimensioni dell'ingresso e del disimpegno antistante il bagno e alla posizione della porta della cucina.

Considerato che la planimetria catastale è del 29/11/1939 (planimetria d'impianto) è altresì difforme dal progetto di costruzione, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario presentare al SUE del Comune di Genova una pratica di regolarizzazione amministrativa di opere in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/2008 comma 2, che recita: "Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00."

A tale costo si aggiunge l'onere per la presentazione della comunicazione di regolarizzazione pari ad € 106,10 e la parcella del tecnico incaricato che, in ipotesi di regime forfettario, ammonta ad € 1.250,08.

Come illustrato al punto regolarità catastale, considerato che le difformità tra lo stato catastale e lo stato attuale consistono in imprecisioni grafiche e che la configurazione dell'immobile si ritiene sia sempre stata come si presenta oggi sin dall'epoca della sua edificazione, prova ne è per esempio la presenza di porte dell'epoca di costruzione con braghettoni murati, si ribadisce che si dovrà procedere con la variazione catastale di aggiornamento grafico per € 592,08. Il totale generale dei costi sopra indicati ammonta ad € 2.464,26.

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.

Si precisa che è cambiata la normativa relativa alla durata delle APE. Ovvero quando non è disponibile il codice catasto dell'impianto termico reperibile sul libretto d'impianto, come nel caso in oggetto, la validità dell'APE è sino al 31/12 dell'anno successivo alla sua presentazione. L'APE allegata scadrà in data 31/12/2027.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 632,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.934,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 242,18

Si allegano: i consuntivi della gestione ordinaria anni '24 e '25 , il preventivo della gestione ordinaria '26 , il consuntivo e il riparto spese esercizio straordinario '25, i consuntivi ripartiti per unità anagrafiche per la gestione ordinaria del '24 e '25 e per la gestione straordinaria del '26.

Da quanto riferisce l'amministratrice del Condominio , vi saranno in futuro interventi non ancora deliberati alle colonne di scarico della scala B, in quanto sono vetuste e creano problemi infiltrativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2

Appartamento ubicato al secondo piano con ascensore di un edificio del 1928 , composto da : ingresso, cucina, disimpegno, bagno con soppalco/ripostiglio, camera e terrazzo ubicato nel cavedio interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, esposizione, 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 che hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa quindi sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria abitazioni in stato conservativo normale, oltre che sull'analisi di immobili in vendita presenti in zona.

In particolare sono stati reperiti n. 12 comparables di cui si allegano la tabella riassuntiva e gli annunci immobiliari. Nel dettaglio: i valori OMI codice di zona C15 per il secondo semestre 2025 per abitazioni di tipo economico in condizioni d'uso normali vanno da €/mq. 740,00 ad €/mq. 1.100,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse per immobili in fascia bassa da €/mq.601,00 ad €/mq.854,00,

con un valore medio dei valori minimi OMI/B.I. di € 670,50

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in vendita in zona si è evinto che il valore medio per immobili in pessime condizioni, ma con affaccio migliore rispetto all'U.I. in esame è di €/mq. 779,54.

Stante le condizioni di manutenzione interna, le condizioni dell'edificio, l'affaccio infelice nel cavedio interno e verso il muro di contenimento, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq 670,00.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad € 2.464,26;
- l'importo per le spese di amministrazione impagate degli ultimi due anni per le gestioni ordinaria e straordinaria per € 2.176,65;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non contemplati e/o non preventivabili al momento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2	46,88 mq	670,00 €/mq	€ 31.409,60	100,00%	€ 31.400,00
Valore di stima:					€ 31.400,00

Valore di stima: € 31.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.464,00	€
Spese condominiali insolute	2.176,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.200,00

Il metodo di stima è stato illustrato al punto Stima.

Il valore di stima è stato arrotondato per eccesso , ovvero da € 25.189,09 ad € 25.200,00.

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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto del 22/01/2018 rep. 62680
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto abitabilità N. 1079 del 16/05/1930
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale e visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralci cartografici di inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di Rilievo Stato Attuale in scala 1:100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto di costruzione n. 318 del 1928
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE scadenza 31/12/2027
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni Anagrafe Comune di Genova
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCIA n.1121/2013 di messa in sicurezza rocciosa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consuntivi gestione ordinaria '24 e 25, preventivo ord. '26, consuntivo gest.straord.'25
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria di aggiornamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella riepilogativa Indagine di Mercato e n.12 schede annunci immobili in vendita in Via Venezia
- ✓ Perizia formato Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2

Appartamento ubicato al secondo piano con ascensore di un edificio del 1928 , composto da : ingresso, cucina, disimpegno, bagno con soppalco/ripostiglio, camera e terrazzo ubicato nel cavedio interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in esame è urbanisticamente così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici del PUC vigente del Comune di Genova): Assetto Insediativo Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU. Livello Paesaggistico Puntuale-Nessun Vincolo. Vincoli geomorfologici e idraulici-Nessun Vincolo. Suscettività d'Uso del Territorio - Zona B area con suscettività d'uso parzialmente condizionata e Zona C area con suscettività d'uso limitata. Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela- Nessun Vincolo.

Prezzo base d'asta: € 25.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 478/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.200,00

Bene N° 1 - Appartamento		
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Venezia, edificio 21, scala B, interno 5, piano 2	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 33, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	Superficie 46,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione. Il cavedio condominiale in cui è ubicato il terrazzo di pertinenza dell'Unità Immobiliare è in pessime condizioni. Le facciate dell'edificio sono molto datate e, da quanto riferisce l'amministratrice, vi sono problemi di infiltrazioni e alle tubazioni di scarico che risultano vetuste, dell'epoca di costruzione. Il portone, l'atrio d'ingresso e il vano scala sono in condizioni discrete.	
Descrizione:	Appartamento ubicato al secondo piano con ascensore di un edificio del 1928, composto da : ingresso, cucina, disimpegno, bagno con soppalco/ripostiglio, camera e terrazzo ubicato nel cavedio interno.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 02/01/2026

Reg. gen. 6 - Reg. part. 3

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura