

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 511/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## 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 .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 511/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.279,44</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Dott. Siritto Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email siritto.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.siritto@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

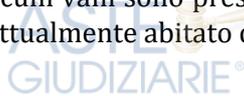
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°25'00.8"N 8°53'11.9"E)

## DESCRIZIONE



L'immobile è situato a Sampierdarena, nella parte finale a ridosso della zona del Campasso. Il caseggiato è un edificio di ampie dimensioni risalente agli inizi del secolo scorso, in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si trova al terzo piano con ascensore ed è composto da : un ingresso- salotto, due camere da letto, un bagno con doccia, una cucina abitabile, una dispensa. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in alcuni vani sono presenti macchie di umidità e muffe. Il riscaldamento è autonomo con calderina. L'immobile è attualmente abitato da una delle esecutate.



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 WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolare dell'usufrutto è deceduta nell'ottobre 2024 ed il diritto usufruttuario si è riunito alla proprietà.

L'immobile confina, a partire da Nord, con: appartamento interno 5 e vano scale, distacco su cortile interno, distacco su traversa di Via Fillak, distacco su Via Fillak.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,89 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	290,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici nette rilevate:

Ingresso lato Via Fillak: mq 15,48

Camera lato cortile( su plan.tria segnata come cucina): mq 9,12

Disimpegno: mq 2,28

Bagno(camera intermedia lato cortile) mq 6,12

Cucina(camera grande lato cortile) mq 14,36

Dispensa( non presente in planimetria, si trova all'interno dell'attuale cucina) mq 1,89

Camera grande lato Via Fillak: mq 14,94

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1998 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 06/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 397,67 Piano 3
Dal 10/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 397,67 Piano 3

I titolari catastali non corrispondono a quelli attuali in quanto, in data 16 ottobre 2024 è deceduta la usufruttuaria, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si rende necessaria la presentazione di una voltura catastale all'Ade che cancelli il diritto di usufrutto, non più in essere.

## 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	199	13	3	A4	4	5,5	91 mq	397,67 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 6 marzo 2025, si sono rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico reperito al Catasto, la cui presentazione risale al 27/12/1939.

Nello specifico:

Non esiste più la piccola latrina presente a fianco della cucina, a sinistra della planimetria.

Il vano cucina è stato trasformato in una camera da letto.

Il bagno si trova adesso nella camera immediatamente a destra .

La cucina ora si trova nella camera successiva. In tale vano è stata ricavata, nell'angolo in fondo a destra, una piccola dispensa.

E' stato realizzato un muretto basso alla sinistra della porta di ingresso, per una lunghezza di circa 2 metri, che separa l'ingresso dalla zona giorno.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive sia a livello condominiale che del singolo appartamento.

Sono presenti tuttavia, soprattutto nella stanza denominata in planimetria " cucina", evidenti macchie di condensa e di umidità con screpolature dell'intonaco.

## PARTI COMUNI

---

Il caseggiato di Via Fillak 9 ha tre facciate, in quanto una è in comune con il civico 11 con il quale costituisce unico corpo di fabbrica. Anche il tetto a falde è in comune.

L'ascensore non è installato per tutti i condomini, ma l'interno 6 ha l'uso del medesimo e quindi risponde anche dei relativi costi di gestione.

Al di sotto al fabbricato vi è un fondo indiviso con altezze inferiori all'uso abitativo che, a seguito di un frazionamento e di alcuni lavori di consolidamento, potrebbe essere adibito a spazi privati/cantine. Essendo situato al di sotto del fondo stradale, resta comunque a rischio allagamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il caseggiato è una costruzione risalente ai primi anni del secolo scorso, con tetto a falde e muratura mista ed è dotato di ascensore.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle e parquet, persiane in pvc, finestre a doppio vetro, porte interne in legno laccato bianco, servizio dotato di doccia. Impianti in buone condizioni e funzionanti, ma non certificati. Calderina da riscaldamento autonomo, radiatori a moduli di recente sostituzione. Porta caposcala blindata. L'immobile non è dotato di spazi esterne o pertinenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla nuda proprietaria ( ora piena proprietaria a seguito del decesso dell'usufruttuaria), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si dà atto che la stessa è sotto tutela da parte di un Amministratore di Sostegno.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1998 al 23/06/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FELIS	28/07/1998	69575	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	03/08/1998	19770	13428
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/2005 al 01/04/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BIGLIA DI SARONNO	23/06/2005	23243	15002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	28/06/2005	30519	18568
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
GENOVA	27/06/2005	3047	1T		
Dal 20/03/2009 al 01/04/2009	**** Omissis ****	<b>RETTIFICA DATI CATASTALI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BIGLIA DI SARONNO	19/03/2009	31029	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	20/03/2009	9306	6686
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a BANCA NAZIONALE DEL LAVORO il 20/03/2009  
Reg. gen. 9307 - Reg. part. 1488  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 126.000,00  
Rogante: NOTAIO BIGLIA DI SARONNO  
Data: 19/03/2009  
N° repertorio: 31030  
N° raccolta: 21553  
Note: In data 17/06/2009 è avvenuta una surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DL 7/2007, annotazione del 17/06/2009 RP 2237, RG 19073.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 14/10/2024  
Reg. gen. 39989 - Reg. part. 31469  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il precetto è stato iscritto per la somma di Euro 61.632,46 oltre spese ed interessi convenzionali, con aggiornamento al 07/05/2024

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici:

Via Fillak 9, al Catasto Terreni contraddistinto con il foglio 41, particella 171.

Categoria: Ambito di Riqualificazione

Tipo: Ambito del territorio Urbano

Sigla: AR-UR

Descrizione: Ambito di Riqualificazione Urbanistico-Residenziale

Sono presenti vincoli geomorfologici

Fonte: Piano di Tutela delle Acque

Tipologia: Acquifero significativo

Fonte: Piano di Bacino

Tipologia : Aree inondabili

## 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.

Per il caseggiato in oggetto non è stato reperito negli archivi del Comune di Genova alcun provvedimento di concessione di abitabilità/agibilità.

Da ricerche nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Genova non sono state rinvenute domande/progetti/ pratiche di autorizzazione edilizia ed urbanistica relative alle modifiche effettuate all'interno dell'alloggio.

### **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.

Esistono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova. Nello specifico, ci si riferisce ai seguenti interventi non autorizzati:

- creazione di un locale dispensa chiuso e dotato di porta all'interno della camera ora cucina.

- eliminazione della latrina come evidenziata nella piantina catastale originale (tale spazio è stato accorpato alla cameretta).

- utilizzazione del vano posto tra le due stanze di cui sopra come servizio igienico.

- creazione di muretto con altezza di circa 1 metro per 2 di lunghezza all'altezza della porta di ingresso, parallelamente al muro del salotto che affaccia su Via Fillak, per separare l'ingresso dalla zona giorno.

Tali modifiche non sono state effettuate dall'attuale proprietaria, come dichiarato dalla medesima, tuttavia risalgono ad un'epoca relativamente recente (si presume la fine degli anni '90).

Gli impianti (idrico/elettrico/termico) sono stati sostituiti presumibilmente all'epoca della ristrutturazione. Sono funzionanti, ma non certificati.

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario un aggiornamento della planimetria presente al Catasto, risalente al 1939 e la presentazione di una domanda di sanatoria (sanzione + parcella del tecnico abilitato) per una spesa stimata di Euro 2.500 circa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.118,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.213,00

L'immobile di Via Fillak 9 interno 6 ha i seguenti millesimi:

Generali tabella "A": 66,26

Scale tabella "B": 74,66

Ascensore:78,57

Esercizio:dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Situazione versamenti: all'aprile 2025 sussiste un debito per spese condominiali ordinarie e straordinarie (quota rinnovo facciata lato sud, effettuata nel 2024) pari ad Euro 6.640,56.

Future spese straordinarie: rinfrescata parti murarie androne e cambio illuminazione, ancora da quotare.

Amministratore del Condominio:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## 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 WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3  
L'immobile è situato a Sampierdarena, nella parte finale a ridosso della zona del Campasso. Il caseggiato è un edificio di ampie dimensioni risalente agli inizi del secolo scorso, in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si trova al terzo piano con ascensore ed è composto da : un ingresso-salotto, due camere da letto, un bagno con doccia, una cucina abitabile,una dispensa. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in alcuni vani sono presenti macchie di umidità e muffe. Il riscaldamento è autonomo con calderina. L'immobile è attualmente abitato da una delle esecutate.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 56.420,00  
Per effettuare la presente valutazione verrà utilizzato il sistema di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali sono noti gli apprezzamenti del mercato.

Di seguito le valutazioni fornite dalle fonti istituzionali:

- OMI-Osservatorio Mobiliare Italiano: secondo semestre 2024  
Zona C21 - Semicentrale/Rolando-Fillak TU.M(Via Reti-Via del Campasso -Via Bosco)  
Abitazioni di tipo economico: da € 600,00 ad € 880,00 a metro quadrato.

- Borsino Immobiliare: marzo 2024, stessa zona OMI  
Abitazioni fascia media: da € 638,00 ad € 982,00 a metro quadrato

- Web ed agenti immobiliari di zona: marzo 2024  
App.ti siti in Via Fillak, vari civici (prezzi di offerta, alcune vendite all'asta): da € 523,00 ad € 820,00.

OMI -Valori immobiliari dichiarati- sono i prezzi estratti dagli atti di compravendita di case simili a quella di interesse per superficie, ubicazione e categoria catastale, registrati tra marzo 2024 e ottobre 2024: da Euro 251,00 ad Euro 878,00.

L'immobile è situato nella prima parte di Via Fillak, quella più vicino a Sampierdarena, in un palazzo in buone condizioni di manutenzione. La zona è rumorosa ed inquinata a causa del forte passaggio veicolare, ma ben servita da mezzi e servizi.

L'immobile è sufficientemente luminoso e le finestre a doppio vetro mitigano in parte i rumori molesti. La parte retrostante, al contrario, è più tranquilla. E' stato ristrutturato in epoca relativamente recente, ha una disposizione funzionale e vani ampi. Le rifiniture sono di buona qualità. Ingente la presenza di macchie di muffa e screpolature nei vani che affacciano sul distacco interno, probabilmente derivanti da una cattiva areazione dei locali e da pregresse perdite.

Dopo attenta analisi e comparazione delle caratteristiche positive e negative relative all'immobile, si ritiene di attribuire allo stesso un valore al metro quadrato pari ad Euro 620,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3	91,00 mq	620,00 €/mq	€ 56.420,00	100,00%	€ 56.420,00
				Valore di stima:	€ 56.420,00

Valore di stima: € 56.420,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6640,56	€
Altro	2500,00	€

Al valore iniziale di stima di euro 56.420,00 sono state applicate due tipologie di deprezzamento:

- 1) Euro 6.640,56 che si riferiscono all'importo di spese condominiali insolute alla data di presentazione della presente perizia.
  - 2) Euro 2.500,00 che si riferiscono alle spese di regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.
- In conclusione, il valore finale di stima dell'immobile ammonta ad Euro 47.279,44 (quarantasettemiladuecentosettantanove744)

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 19/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Sirito Emiliana

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto provenienza (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione mutuo (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 06/03/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3  
L'immobile è situato a Sampierdarena, nella parte finale a ridosso della zona del Campasso. Il caseggiato è un edificio di ampie dimensioni risalente agli inizi del secolo scorso, in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si trova al terzo piano con ascensore ed è composto da : un ingresso-salotto, due camere da letto, un bagno con doccia, una cucina abitabile, una dispensa. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in alcuni vani sono presenti macchie di umidità e muffe. Il riscaldamento è autonomo con calderina. L'immobile è attualmente abitato da una delle  
esecutate.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3, il caseggiato di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici: Via Fillak 9, al Catasto Terreni contraddistinto con il foglio 41, particella 171. Categoria: Ambito di Riqualficazione Tipo: Ambito del territorio Urbano Sigla: AR-UR Descrizione: Ambito di Riqualficazione Urbanistico-Residenziale Sono presenti vincoli geomorfologici Fonte: Piano di Tutela delle Acque Tipologia: Acquifero significativo Fonte: Piano di Bacino Tipologia : Aree inondabili

**Prezzo base d'asta: € 47.279,44**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.279,44**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA WALTER FILLAK, edificio 9, interno 6, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 199, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	91,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive sia a livello condominiale che del singolo appartamento. Sono presenti tuttavia, soprattutto nella stanza denominata in planimetria " cucina", evidenti macchie di condensa e di umidità con screpolature dell'intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è situato a Sampierdarena, nella parte finale a ridosso della zona del Campasso. Il caseggiato è un edificio di ampie dimensioni risalente agli inizi del secolo scorso, in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si trova al terzo piano con ascensore ed è composto da : un ingresso- salotto, due camere da letto, un bagno con doccia, una cucina abitabile, una dispensa. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in alcuni vani sono presenti macchie di umidità e muffe. Il riscaldamento è autonomo con calderina. L'immobile è attualmente abitato da una delle esecutate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla nuda proprietaria ( ora piena proprietaria a seguito del decesso dell'usufruttuaria), **** Omissis ****. Si dà atto che la stessa è sotto tutela da parte di un Amministratore di Sostegno.		

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a BANCA NAZIONALE DEL LAVORO il 20/03/2009  
Reg. gen. 9307 - Reg. part. 1488  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 126.000,00  
Rogante: NOTAIO BIGLIA DI SARONNO  
Data: 19/03/2009  
N° repertorio: 31030  
N° raccolta: 21553  
Note: In data 17/06/2009 è avvenuta una surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DL 7/2007,  
annotazione del 17/06/2009 RP 2237, RG 19073.

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a GENOVA il 14/10/2024  
Reg. gen. 39989 - Reg. part. 31469  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il precetto è stato iscritto per la somma di Euro 61.632,46 oltre spese ed interessi convenzionali,  
con aggiornamento al 07/05/2024