

# TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 534/2024 del R.G.E.  
promossa da:

**##omissis##**

contro



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 534/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.219,43</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Bertora, edificio 3, interno 2, piano T-S

Trattasi di immobile uso ufficio situato al piano terra di un civico primi '900 sito in una via tranquilla a carattere esclusivamente residenziale immediatamente alle spalle di via Assarotti, in Genova Centro. Rari i parcheggi a raso, buona presenza di esercizi commerciali. Si segnala che l'immobile, trovandosi in adiacenza della Sinagoga, beneficia di presenza costante di presidio di sorveglianza. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Assarotti/Peschiera, con transito delle linee 34 e 36, mentre nella vicina Piazza Corvetto transitano oltre a quelle già menzionate, le linee 18, 20, 35, 37 e 40.

L'immobile è costituito da: ampio ingresso collegato ad una prima camera, corridoio di distribuzione che serve due bagni ed ulteriori tre camere. Tutti gli ambienti affacciano a Sud-Sudest, tranne la prima camera che presenta anche un affaccio Est-Nordest. Collegati al giardino sono una corte direttamente accessibile dall'immobile, e che lambisce l'intero prospetto Sud-Sudest, nonché una cantina al piano sottostante. L'immobile vanta, in corrispondenza della suddetta corte, la possibilità di accesso autonomo, eventualmente carrabile per una moto (il raggio di curvatura non sarebbe sufficiente per una autovettura).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2025.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Bertora, edificio 3, interno 2, piano T



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risultano allegati Certificati ipocatastali estratti a cura dello studio Azetagenova su richiesta dei legali del creditore precedente ed aggiornati al 2024. A completamento degli stessi quanto estratto dalla scrivente (cfr. all. C).

## 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)

L'originaria proprietaria dell'immobile, ##omissis##, è deceduta il xxx. Il curatore dell'eredità giacente, dott. Giorgio Fabrizi, non ha chiesto l'attribuzione del codice fiscale.

## CONFINI

L'immobile così confina:

- a Nord: atrio condominiale e altra U.I.U.
- a Est: via Bertora (ramo privato)
- a Sud: via Bertora
- a Ovest: distacco su altro civico
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: cantine

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	121,62 mq	146,10 mq	1	146,10 mq	0,00 m	
Cortile	70,00 mq	70,00 mq	0,1	7,00 mq	0,00 m	
Cantina	5,68 mq	6,73 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,78 mq</b>		

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso	mq 22,54	foto 8-9-10
Camera 1	mq 24,85	foto 14-15-16
Corridoio	mq 13,33	foto 17-18
Antibagno	mq 7,25	foto 19-20
Bagno 1	mq 3,44	foto 21-22
Camera 2	mq 15,05	foto 23-24-25
Bagno 2	mq 3,17	foto 26-27
Camera 3	mq 12,00	foto 28-29-30-31-32
Camera 4	mq 19,97	foto 33-34-35

all'esterno:

Cortile	mq 70	foto 11-12-13
Cantina	mq 5,68	foto 37-38

Non si è ritenuto di valorizzare la quotaparte del Bene Comune Censibile corrispondente all'appartamento condominiale stante anche l'esiguità del suo valore (€ 26.843,04 x 46,24 millesimi).

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	102	141	9	1	A10	5	7	160 mq	3651,35 €	T - S	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato rilevato (cfr. all. D1).

In visura l'immobile risulta ancora intestato a chi ne fu proprietario fino al 1986. Inoltre la consistenza è certamente errata in quanto:

1. risulta maggiore di quella rilevata (mq 160 invece di 155)
2. riporta una superficie escluse aree scoperte identica a quella totale (cosa non possibile, stante la sussistenza di corte esterna)

Per le difformità evidenziate sopra è necessario – insieme alla regolarizzazione di cui oltre - deposito di una variazione catastale, per un corrispettivi di € 70,00 di spese di deposito, € 1.032,00 di sanzioni cui va sommata la parcella di un professionista, pari ad € 350,00 (oltre IVA e cassa).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato di conservazione da discreto a mediocre ma necessita in qualunque caso di un integrale rifacimento di tutti gli impianti.

## PARTI COMUNI

Come si evince da Regolamento di Condominio e confermato dall'Amministratore, risulta Bene Comune Censibile l'alloggio originariamente destinato al portiere e di cui in allegato C1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente muricci in pietra  
 Str. verticali: Mista muratura portante in pietra e cemento armato - condizioni non verificabili, presumibilmente buone  
 Solai: presumibilmente in legno - condizioni non verificabili, presumibilmente buone  
 Pavimentazione atrio: in graniglia a decori geometrici e floreali- condizioni buone  
 Pareti atrio e scale: lambrino smaltato - pareti tinteggiate - condizioni buone  
 Scale: alzate e pedate in marmo - condizioni buone  
 Copertura: piana - condizioni presumibilmente buone (manutenzione 2023)  
 Pareti esterne: intonacate e finite in arenino - condizioni ottime (manutenzione 2023)

Per l'immobile:  
 Esposizione: Sud e Est (entrambi su distacco per abitazioni)  
 Pavimentazione: graniglia a decori geometrici e floreali - condizioni buone/Nel bagno: piastrelle ceramiche: condizioni pessime  
 Pareti: tinteggiate - condizioni mediocri  
 Infissi : finestre in legno con vetri singoli - condizioni pessime/porte in legno massello tinteggiate - condizioni mediocri  
 Impianto elettrico: Sottotraccia, presumibilmente fuori norma  
 Impianto di riscaldamento: autonomo (scollegato)  
 Impianto ACS: autonomo (scollegato)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero nonché completamente libero e sgombro da arredi.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>03/07/1986</b> al <b>22/05/2025</b>	##omissis## Codice Fiscale/P.IVA: xxx	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Aldo GAZZONE	03/07/1986	28465	10357
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	22/07/1986	15145	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che la signora xxx è deceduta il xxx. Il curatore dell'eredità giacente, dott. Giorgio Fabrizi, non ha chiesto l'attribuzione del codice fiscale, che non viene pertanto qui indicata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Massa il 27/11/1993

Reg. gen. 26507 - Reg. part. 4709

Importo: € 129.114,22

A favore di Banca Nazionale del Lavoro

Contro ##omissis##

Note: La nota di iscrizione riporta che "Il soggetto "contro" ##omissis## nata a xxx, risulta erede universale della originaria proprietaria da testamento olografo pubblicato il 14.07.93 per Notaio Chianca di Sarzana il 16.07.1993" (cfr all. C). L'importo originario, qui espresso in euro, è pari a 250.000.000 di lire.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritto a La Spezia il 08/11/2013

Reg. gen. 30204 - Reg. part. 3607

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 221.301,79

A favore di Intesa San Paolo Torino

Contro ##omissis##

Note: Per il soggetto "contro" di veda nota precedente.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 20/02/1996

Reg. gen. 4739 - Reg. part. 3476

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di Banco di Napoli

Contro ##omissis##

Note: Per il soggetto contro si veda nota precedente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/12/2024

Reg. gen. 41126 - Reg. part. 32348

Quota: 1/1

A favore di ##omissis##, 3

Contro: ##omissis##

### NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico" - si veda all. G)

### 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.

Il civico 3 di via Bertora è stato costruito con progetto 5/1927 (cfr. all. E). E' sprovvisto di Decreto di Agibilità, ma si ricorda che tale strumento è stato istituito nel 1942.

L'immobile oggetto della presente perizia presenta due serie di irregolarità:

1. modifica della distribuzione degli spazi interni antecedente il 25.01.1986: in particolare rispetto al progetto depositato di cui sopra risulta modificato il posizionamento di alcune pareti e varchi (cfr. all. E1). Il raffronto con il progetto depositato evidenzia anche un diverso perimetro dell'immobile (che comprende due stanze in più rispetto a quello dell'originario progetto): tuttavia pur in assenza di una planimetria d'impianto (la verifica a Catasto ha confermato come unica disponibile quella qui allegata) il mantenimento del sub originario fa presumere che l'immobile sia stato inserito a Catasto con l'attuale consistenza, ovvero con le suddette due camere in più.

2. modifica della distribuzione degli spazi interni avvenuta fra la suddetta data e la data del sopralluogo (cfr. all. D1), ovvero eliminazione di due setti murari in corrispondenza dell'ingresso e spostamento della

parete di separazione fra bagno e antibagno.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è necessaria la presentazione di due diverse pratiche:

1. Regolarizzazione ex Art 22 L.R. 16/2008 per le opere eseguite nel 1986, con un costo di istruttoria pari ad € 57,10, € 172,15 di sanzioni cui va sommata la parcella di un professionista (€ 600,00 oltre IVA e cassa)
2. CILA in sanatoria, per le opere che non è possibile ipotizzare come eseguite prima del 2005, con costo di istruttoria di € 33,70, € 1.032,00 di sanzioni, cui va sommata la parcella di un professionista (€ 600,00 oltre IVA e cassa).

Inoltre a valle della regolarizzazione, qualora interessato ad utilizzare l'immobile con uso residenziale il potenziale acquirente dovrà procedere con una SCIA per cambio d'uso (€ 102,80 fra Diritti di Segreteria e Tariffa istruttoria - € 600 oltre IVA e cassa previdenziale per la parcella del professionista) e con una Variazione Catastale (€ 70,00 di deposito - € 350,00 oltre IVA e cassa previdenziale per la parcella del professionista).

### ***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.

L'immobile ha classe energetica G.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come comunicato dall'Amministratore xxx

1. Non vi sono delibere di lavori straordinari da eseguire; tuttavia la recente assemblea del 12/02/2025 ha rinviato a una successiva seduta ogni decisione in merito a:

- a) Pagamento di lavori di rifacimento impianto TV
- b) Adeguamento impianto elettrico condominiale alla normativa vigente.

come evincibile dall'allegato verbale dell'assemblea del 12.02.2025.

2. L'immobile ha un preventivo annuale di spese di amministrazione ordinaria (2025) di circa € 950,00 ripartite in tre rate - tali spese escludono il riscaldamento (autonomo) e il consumo d'acqua.

Il Condominio è creditore procedente ed ha precisato il proprio credito fino alla rata 1/3 del preventivo 2025.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Bertora, edificio 3, interno 2, piano T  
Trattasi di immobile uso ufficio situato al piano terra di un civico primi '900 sito in una via tranquilla a carattere esclusivamente residenziale immediatamente alle spalle di via Assarotti, in Genova Centro. Rari i parcheggi a raso, buona presenza di esercizi commerciali. Si segnala che l'immobile, trovandosi in adiacenza della Sinagoga, beneficia di presenza costante di presidio di sorveglianza. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Assarotti/Peschiera, con transito delle linee 34 e 36, mentre nella vicina Piazza Corvetto transitano oltre a quelle già menzionate, le linee 18, 20, 35, 37 e 40. L'immobile è costituito da: ampio ingresso collegato ad una prima camera, corridoio di distribuzione che serve due bagni ed ulteriori tre camere. Tutti gli ambienti affacciano a Sud-Sudest, tranne la prima camera che presenta anche un affaccio Est-Nordest. Collegati al giardino sono una corte direttamente accessibile dall'immobile, e che lambisce l'intero prospetto Sud-Sudest, nonché una cantina al piano sottostante. L'immobile vanta, in corrispondenza della suddetta corte, la possibilità di accesso autonomo, eventualmente carrabile per una moto (il raggio di curvatura non sarebbe sufficiente per una autovettura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 239.909,00

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti - ove possibile - assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. Si precisa da subito che l'immobile presenta una maggior appetibilità come abitazione, piuttosto che come ufficio, tenuto anche in considerazione il fatto che il mercato degli uffici in zona è quasi fermo. In tal senso tutte le valutazioni di cui oltre sono state fatte prendendo come riferimento il valore delle abitazioni. Sono stati dunque presi in considerazione sia i valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni così come estrapolati dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Valori Dichiarati). Per scrupolo sono stati anche visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. G) sebbene meno affidabili. Del cospicuo numero di immobili presenti sul mercato in un'area relativamente ristretta, si è tenuto conto di quelli di ampia metratura, privi di vedute panoramiche e con uno stato di manutenzione che imponga una ristrutturazione integrale, quale quello in questione. Per tali immobili pare congruo un valore di mercato di € 1.550,00 a mq.

Applicando tale valore unitario alla consistenza in questione l'importo che ne deriva è pari ad € 239.909,00. Tale valore deve però essere ridotto delle spese di regolarizzazione già menzionate.

Inoltre va evidenziato che l'immobile ha un valore catastale di € 460.070,10 e sconta quindi un'imposta di registro pari ad € 41.406,31. Qualora fosse invece - come dovrebbe - in classe A2, avrebbe invece una rendita di € 1.771,45 e quindi un valore catastale di € 223.202,70, scontando quindi un'imposta di registro - nella peggiore delle ipotesi, ovvero qualora l'immobile non fosse venduto ad un prezzo ancora inferiore - pari ad € 20.088,24, e addirittura di € 4.464,05 in caso di acquisto come prima casa. In tal senso, ai fini di incentivare l'acquisto dell'immobile, si è ritenuto opportuno detrarre dall'importo determinato sopra almeno la differenza fra le due imposte di registro al 9%, lasciando al potenziale acquirente l'eventuale cambio di destinazione d'uso come

dettagliato sopra.

Il valore finale a valle di tutte le suddette detrazioni risulta pertanto essere pari a € 214.219,43, che arrotondano a € 214.000,00 che risulta pertanto essere il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - Via Bertora,, edificio 3, interno 2, piano T	154,78 mq	1.550,00 €/mq	€ 239.909,00	100,00%	€ 239.909,00
Valore di stima:					€ 239.909,00

Valore di stima: € 239.909,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: Art. 22 e sanzioni per difformità ante 1986	997,85	€
Altro: Cila in sanatoria e sanzioni per difformità post 1986	1823,30	€
Altro: Variazione catastale per regolarizzazione stato attuale	1550,35	€
Altro: incentivo differenza imposta di registro fra A10 e A2	21318,07	€

**Valore finale di stima: € 214.219,43**

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 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lelli Valeria

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A1 - visura catastale bene comune censibile (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/01/1986)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Rilievo (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1 - Raffronto rilievo - plan catastale (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - E - Estratto progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1 - Raffronto tra progetto 1927 e Catasto
- ✓ N° 1 Foto - F - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Estratto di PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - Quotazioni OMI Semestre 02-2024 (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - I - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 28/03/2025)



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - Via Bertora,, edificio 3, interno 2, piano T  
 Trattasi di immobile uso ufficio situato al piano terra di un civico primi '900 sito in una via tranquilla a carattere esclusivamente residenziale immediatamente alle spalle di via Assarotti, in Genova Centro. Rari i parcheggi a raso, buona presenza di esercizi commerciali. Si segnala che l'immobile, trovandosi in adiacenza della Sinagoga, beneficia di presenza costante di presidio di sorveglianza. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Assarotti/Peschiera, con transito delle linee 34 e 36, mentre nella vicina Piazza Corvetto transitano oltre a quelle già menzionate, le linee 18, 20, 35, 37 e 40. L'immobile è costituito da: ampio ingresso collegato ad una prima camera, corridoio di distribuzione che serve due bagni ed ulteriori tre camere. Tutti gli ambienti affacciano a Sud-Sudest, tranne la prima camera che presenta anche un affaccio Est-Nordest. Collegati al giardino sono una corte direttamente accessibile dall'immobile, e che lambisce l'intero prospetto Sud-Sudest, nonché una cantina al piano sottostante. L'immobile vanta, in corrispondenza della suddetta corte, la possibilità di accesso autonomo, eventualmente carrabile per una moto (il raggio di curvatura non sarebbe sufficiente per una autovettura).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico")(si veda all. G)
- Si precisa che l'imposta di registro sarà pari ad € 41.406,31.

**Prezzo base d'asta: € 214.219,43**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 534/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.219,43**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Bertora,, edificio 3, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 141, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	154,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta uno stato di conservazione da discreto a mediocre ma necessita in qualunque caso di un integrale rifacimento di tutti gli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile uso ufficio situato al piano terra di un civico primi '900 sito in una via tranquilla a carattere esclusivamente residenziale immediatamente alle spalle di via Assarotti, in Genova Centro. Rari i parcheggi a raso, buona presenza di esercizi commerciali. Si segnala che l'immobile, trovandosi in adiacenza della Sinagoga, beneficia di presenza costante di presidio di sorveglianza. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Assarotti/Peschiera, con transito delle linee 34 e 36, mentre nella vicina Piazza Corvetto transitano oltre a quelle già menzionate, le linee 18, 20, 35, 37 e 40. L'immobile è costituito da: ampio ingresso collegato ad una prima camera, corridoio di distribuzione che serve due bagni ed ulteriori tre camere. Tutti gli ambienti affacciano a Sud-Sudest, tranne la prima camera che presenta anche un affaccio Est-Nordest. Collegati al giardino sono una corte direttamente accessibile dall'immobile, e che lambisce l'intero prospetto Sud-Sudest, nonché una cantina al piano sottostante. L'immobile vanta, in corrispondenza della suddetta corte, la possibilità di accesso autonomo, eventualmente carrabile per una moto (il raggio di curvatura non sarebbe sufficiente per una autovettura).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Massa il 27/11/1993  
Reg. gen. 26507 - Reg. part. 4709  
Importo: € 129.114,22  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro  
Contro ##omissis##  
Note: La nota di iscrizione riporta che "Il soggetto "contro" ##omissis## nata a xxx, risulta erede universale della originaria proprietaria da testamento olografo pubblicato il 14.07.93 per Notaio Chianca di Sarzana il 16.07.1993" (cfr all. C). L'importo originario, qui espresso in euro, è pari a 250.000.000 di lire.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a La Spezia il 08/11/2013  
Reg. gen. 30204 - Reg. part. 3607  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 221.301,79  
A favore di Intesa San Paolo Torino  
Contro ##omissis##  
Note: Per il soggetto "contro" di veda nota precedente.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 20/02/1996  
Reg. gen. 4739 - Reg. part. 3476  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di Banco di Napoli  
Contro ##omissis##  
Note: Per il soggetto contro si veda nota precedente.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 06/12/2024  
Reg. gen. 41126 - Reg. part. 32348  
Quota: 1/1  
A favore di ##omissis##, 3

