

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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
Precisazioni .....	6
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 .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.300,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 30/05/2023, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato 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** - Fabbricato industriale ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile occupa parte del piano terra di un edificio di complessivi tre piani, ubicato nel Comune di Sant'Olcese (GE), frazione di Manasseno.

Si trova in Via Arvigo, lungo la Strada Provinciale n. 2, che collega Manasseno alla periferia nord di Genova, lungo il Torrente Polcevera.

Dista circa 1 Km da Manasseno e circa 16 km dal centro di Genova.

Nelle vicinanze sono presenti altri edifici a carattere industriale/produttivo e edifici con destinazione d'uso residenziale di due e tre piani.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T

## 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)

## CONFINI

L'immobile confina, iniziando da nord-ovest e proseguendo in senso orario con: muri perimetrali su piazzale comune, con muri perimetrali su distacco verso il torrente Sardorella, con il mappale 121 sub. 8 e con muri perimetrali su Via Arvigo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	550,00 mq	605,00 mq	1	605,00 mq	3,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>605,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>605,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è suddiviso in due locali con due accessi distinti dal piazzale antistante di pertinenza. Nel primo locale, di superficie netta pari 75 mq, è presente un piccolo locale bagno con antibagno. Nel secondo locale è presente un locale spogliatoio con due WC.

Tali informazioni sono state dedotte dalla planimetria di progetto depositata in Comune allegata alla richiesta di frazionamento presentata nel 2004.

Secondo la testimonianza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale compagna del legale rappresentante di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non sono stati eseguiti lavori interni successivi alla data della compravendita avvenuta in data 05/12/2006.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a detti locali bagno e spogliatoio, in quanto il pavimento antistante era ingombro di oggetti che ne impedivano l'accesso.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>11/03/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 121, 122, 123, Sub. 4, 1, 1 Categoria D1 Rendita € 16.196,09 Piano T
Dal al <b>19/06/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 121, 122, 123, Sub. 4, 1, 1 Categoria D1 Rendita € 20.276,10 Piano T
Dal al <b>04/10/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 121, 122, 123, Sub. 4, 1, 1 Categoria D1 Rendita € 17.815,69 Piano T
Dal al <b>05/12/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 19, Part. 121, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 4.072,00 Piano T
Dal al <b>31/05/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 121, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 4.072,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	121	9		D1				4072 €	T	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto con i progetti depositati presso il Comune di Sant'Olcese si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione corrisponde all'indirizzo di Via Arvigo 26 cancello.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, nella planimetria catastale e nella visura storica catastale è invece Via Isola 1, che corrispondeva all'intero edificio originario.



Con il frazionamento dell'edificio realizzato nel 2004, sono stati individuati cinque lotti e quello oggetto di esecuzione corrisponde appunto a Via Arvigo 26 cancello.

Per riportare l'indirizzo corretto nella planimetria catastale è necessario presentare un DOCFA (sta per documenti catasto fabbricati ed è un software che consente la presentazione della planimetria catastale in formato digitale) a firma di un tecnico abilitato con un costo pari a € 350 + € 50 di bolli.

Per modificare l'indirizzo sulla visura catastale è sufficiente presentare un'istanza all'Agenzia delle Entrate con un costo pari a € 100.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile risulta in stato d'abbandono, occupato in tutta la sua superficie da oggetti e rifiuti di vario tipo e di varie dimensioni.

Non si può escludere che siano presenti oggetti d'amianto che devono essere trattati come rifiuti speciali.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta essere fatiscente e ingombro di oggetti.

Le porte d'accesso sono fuori dai cardini e così come gli infissi risultano rotti e deteriorati, con alcuni vetri mancanti.

## PARTI COMUNI

---

Come riportato nell'atto di provenienza allegato, nella vendita è compresa una quota di comproprietà pari a 20,64/centesimi dell'area scoperta comune adibita alla sosta di veicoli per operazioni di scarico e carico, come indicata nel regolamento di condominio allegato all'atto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Niente da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



L'immobile presenta struttura in muratura portante e in cemento armato, i prospetti esterni sono finiti ad intonaco e tinta in mediocri condizioni di manutenzione, per quanto visibile.

L'esposizione è sud/est, nord/est, nord/ovest.

La copertura è a doppia falda inclinata.

La pavimentazione visibile è in piastrelle di ceramica e in battuto di cemento.

Gli impianti (elettrico, idrico e termico) non sono funzionanti.

Le porte d'accesso risultano deteriorate e non funzionanti.

Gli infissi sono fatiscenti e deteriorati con molti vetri rotti.

E' presente uno spazio esterno di pertinenza di circa 200 mq, con un cancello di chiusura a delimitazione, su Via Arvigo.

Allo stato non è consentito l'accesso carrabile all'interno dell'immobile in quanto la quota del piazzale antistante risulta più alta di circa 20 cm rispetto alla quota di pavimento interna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1996 al 05/12/2006	**** Omissis ****	atto di trasformazione di società			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pilo Pais Emanuele	31/05/1996	210191	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	08/05/1998	10602	7282
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/2006 al	**** Omissis ****	atto di compravendita			



07/04/2023		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lorenzo Anselmi	05/12/2006	49586	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	20/12/2006	60072	35500
	<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.

L'atto di provenienza è stato richiesto al Notaio rogante e allegato alla perizia al n. 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 20/12/2006  
Reg. gen. 60073 - Reg. part. 14286  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 07/08/2013  
Reg. gen. 23140 - Reg. part. 2717  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 D.P.R. n.612/1973)  
Iscritto a Genova il 22/01/2015  
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 201  
Importo: € 295.841,98





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Genova il 19/02/2015  
 Reg. gen. 1794 - Reg. part. 484  
 Importo: € 182.018,90  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Genova il 08/04/2015  
 Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1161  
 Importo: € 47.044,23  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Genova il 22/12/2015  
 Reg. gen. 32831 - Reg. part. 5221  
 Importo: € 20.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **atto di sequestro cautelativo**  
 Trascritto a Genova il 29/05/2012  
 Reg. gen. 15647 - Reg. part. 12376  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
 Trascritto a Genova il 15/11/2012  
 Reg. gen. 32501 - Reg. part. 24931  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
 Trascritto a Genova il 18/04/2016  
 Reg. gen. 10406 - Reg. part. 7193  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
 Trascritto a Genova il 07/04/2023  
 Reg. gen. 11689 - Reg. part. 9261  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).



Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.  
Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona CO\_TUP (ambito di completamento di tessuti urbani e produttivi urbani) del PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato in data 21/06/2023 e ricade in zona BR (zona di completamento e riqualificazione urbana), comparto I del PRG (Piano Regolatore Generale) vigente.

Dal punto di vista urbanistico vige il regime di salvaguardia (prevale cioè la norma più restrittiva presente nel PUC e nel PRG) fino all'approvazione del PUC.

Sussiste vincolo idrogeologico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Da ricerche presso il Comune di Sant'Olcese è risultato il Permesso di Costruire n. 26 del 16 giugno 2004 e il decreto di abitabilità n. 1 del 15 marzo 2005.

Il Permesso a Costruire è stato rilasciato a seguito della richiesta di frazionamento dell'intero edificio corrispondente a Via Isola 1.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta le porte d'accesso dalla parte opposta rispetto al civico 1 di Via Isola e corrisponde all'indirizzo di Via Arvigo n. 26.

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

- Non 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 presenta gli infissi (porte e finestre) deteriorati, divelti dal loro normale posizionamento. Non è quindi presente un volume interno definito.

Inoltre non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto di riscaldamento e per tali motivi l'immobile non è soggetto ad APE. Così come precisato all'appendice A del D.M. 26/06/2015 in cui sono riportati i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

In particolare alla lettera "l" si legge:

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un edificio che, allo stato, risulta interamente disabitato e in stato di abbandono.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T  
L'immobile occupa parte del piano terra di un edificio di complessivi tre piani, ubicato nel Comune di Sant'Olcese (GE), frazione di Manasseno. Si trova in Via Arvigo, lungo la Strada Provinciale n. 2, che collega Manasseno alla periferia nord di Genova, lungo il Torrente Polcevera. Dista circa 1 Km da Manasseno e circa 16 km dal centro di Genova. Nelle vicinanze sono presenti altri edifici a carattere industriale/produttivo e edifici con destinazione d'uso residenziale di due e tre piani.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 9, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 242.000,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di immobili a destinazione d'uso analoga, omogenei per ubicazione, accessibilità per persone e veicoli, vicinanza al centro cittadino, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre 2022, zona B1/centrale/produttiva/capannoni tipici: valore min. €/mq 650 - max €/mq 1000.

- Borsino Immobiliare, capannoni tipici: valore min. €/mq 272, valore max € 555.

Definisce la dinamicità del mercato immobiliare, medio - alta.



Quindi, in considerazione dello stato di manutenzione fatiscente che necessita di ristrutturazione edilizia e impiantistica, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 400.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T	605,00 mq	400,00 €/mq	€ 242.000,00	100,00%	€ 242.000,00
				Valore di stima:	€ 242.000,00

Valore di stima: € 242.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

**Valore finale di stima: € 217.300,00**

Al valore di stima sono stati dedotti i costi per la regolarizzazione catastale pari a € 500.

Oltre un deprezzamento pari al 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è fatiscente e in stato di abbandono.

Sono presenti al suo interno oggetti di vario tipo, scaffali, sedie, scrivanie, assi, tubi, balle di fieno e materiale edile.

La quantità e la qualità di tali oggetti (non si esclude la presenza di amianto) ha reso molto difficoltoso il rilievo metrico (per le misure che non è stato possibile rilevare in loco, si è fatto riferimento agli elaborati grafici reperiti in Comune e alla planimetria catastale) e non è stato possibile accedere ai servizi igienici e allo spogliatoio.

Pertanto, per favorire la visita di eventuali acquirenti, si suggerisce di provvedere allo sgombero dei locali nei



modi e nei tempi che verranno indicati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

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 13/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bazzani Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - rilievo
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - permesso a costruire
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - regolamento di condominio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T  
L'immobile occupa parte del piano terra di un edificio di complessivi tre piani, ubicato nel Comune di Sant'Olcese (GE), frazione di Manasseno. Si trova in Via Arvigo, lungo la Strada Provinciale n. 2, che collega Manasseno alla periferia nord di Genova, lungo il Torrente Polcevera. Dista circa 1 Km da Manasseno e circa 16 km dal centro di Genova. Nelle vicinanze sono presenti altri edifici a carattere industriale/produttivo e edifici con destinazione d'uso residenziale di due e tre piani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 9, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona CO\_TUP (ambito di completamento di tessuti urbani e produttivi urbani) del PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato in data 21/06/2023 e ricade in zona BR (zona di completamento e riqualificazione urbana), comparto I del PRG (Piano Regolatore Generale) vigente. Dal punto di vista urbanistico vige il regime di salvaguardia (prevale cioè la norma più restrittiva presente nel PUC e nel PRG) fino all'approvazione del PUC. Sussiste vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 217.300,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.300,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo, edificio 26 cancello, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 9, Categoria D1	<b>Superficie</b>	605,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere fatiscente e ingombro di oggetti. Le porte d'accesso sono fuori dai cardini e così come gli infissi risultano rotti e deteriorati, con alcuni vetri mancanti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile occupa parte del piano terra di un edificio di complessivi tre piani, ubicato nel Comune di Sant'Olcese (GE), frazione di Manasseno. Si trova in Via Arvigo, lungo la Strada Provinciale n. 2, che collega Manasseno alla periferia nord di Genova, lungo il Torrente Polcevera. Dista circa 1 Km da Manasseno e circa 16 km dal centro di Genova. Nelle vicinanze sono presenti altri edifici a carattere industriale/produttivo e edifici con destinazione d'uso residenziale di due e tre piani.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 20/12/2006  
Reg. gen. 60073 - Reg. part. 14286  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 07/08/2013  
Reg. gen. 23140 - Reg. part. 2717  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 D.P.R. n.612/1973)  
Iscritto a Genova il 22/01/2015  
Reg. gen. 1749 - Reg. part. 201  
Importo: € 295.841,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 19/02/2015  
Reg. gen. 1794 - Reg. part. 484  
Importo: € 182.018,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 08/04/2015  
Reg. gen. 7795 - Reg. part. 1161  
Importo: € 47.044,23  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 22/12/2015  
Reg. gen. 32831 - Reg. part. 5221  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **atto di sequestro cautelativo**  
Trascritto a Genova il 29/05/2012  
Reg. gen. 15647 - Reg. part. 12376  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 15/11/2012  
Reg. gen. 32501 - Reg. part. 24931  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 18/04/2016  
Reg. gen. 10406 - Reg. part. 7193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 07/04/2023  
Reg. gen. 11689 - Reg. part. 9261  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

