

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Possenti Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2025 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 .....	4
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.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2025 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.792,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 10/06/2025, il sottoscritto Per. Possenti Luigi, con studio in Via Zara 20 r - 16145 - Genova (GE), email possenti@possenti.it, PEC luigipossenti@pec.possenti.it, Tel. 3356500052, Fax 010 586165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T (Coord. Geografiche: 44.405719756651266, 8.933848813329757)

## DESCRIZIONE

---

Locale deposito/magazzino di circa mq. 13,60, posto al piano strada, con altezza interna di m.3,00 circa, attualmente condotto in locazione. Nelle immediate vicinanze di Porta Soprana, a circa 300 metri da Piazza de Ferrari, in vico delle Carabaghe civico 36 A rosso, in area pedonale facilmente raggiungibile sia da Salita del Prione, dal Piano di Sant'Andrea e da via di Porta Soprana, dalla quale ha un accesso anche dall'atrio del civico 29 della stessa via.

Area a forte vocazione turistica con massiccia presenza di locali orientati all'accoglienza.

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** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

SI FA PRESENTE CHE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA DAL NOTAIO DOTTOR VINCENZO CALDERINI DEL DISTRETTO NOTARILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE) INSERITA NEL FASCICOLO, E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO DEL 28/10/2005 R.G. 59516, R.P. 13390, SEMPRE A CARICO DELL'ESECUTATO, MA GRAVANTE SU BENI ESTRANEI ALLA PROCEDURA.

SI ALLEGA L'ELENCO DELLE FORMALITA' RELATIVA ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RICHIESTA DALLO SCRIVENTE.

## 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)

IL TITOLARE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO ERA CELIBE. ATTUALMENTE RISULTA IRREPERIBILE E PROSSIMO ALLA CANCELLAZIONE ANAGRAFICA.

## CONFINI

---

Il magazzino fa parte sia del fabbricato distinto col numero 29 di Via di Porta Soprana, avendo un accesso dall'atrio di suddetto fabbricato, sia del fabbricato distinto dal civ. 6 di Vico delle Carabaghe. A confini: Vico Carabaghe, civico 36 rosso stessa via, atrio del civico 29 di Via Porta Soprana.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	13,60 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1989 al 29/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 97, Part. 36, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 14 MQ Rendita € 106,29 Piano T

		Graffato 38
Dal 29/09/2005 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 97, Part. 36, Sub. 19, Zc. 1A Categoria C2 Cl.11, Cons. 14 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 106,29 Piano T Graffato 38

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
GEA	97	36	19	1A	C2	11	14 MQ	18 mq	106,29 €	T	38

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, IN QUANTO L'ESISTENTE TRAMEZZA E' STATA DEMOLITA E NE E' STATA COSTRUITA UN'ALTRA PER RICAVARE UN PICCOLO LOCALE RIPOSTIGLIO. (VEDERE PLANIMETRIA DI MASSIMA ALLEGATA).  
NON SONO STATI REPERITE PRATICHE EDILIZIE E/O CONDONI.

Per sanare la situazione sarebbe necessario presentare in Comune una pratica di sanatoria con un costo di ca. Euro 2.500,00 comprensivo dell'aggiornamento catastale e dell'onorario del professionista incaricato.

## PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA DAL NOTAIO DOTTOR VINCENZO CALDERINI DEL DISTRETTO NOTARILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE) INSERITA NEL FASCICOLO, E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO DEL 28/10/2005 R.G. 59516, R.P. 13390, SEMPRE A CARICO DELL'ESECUTATO, MA GRAVANTE SU BENI ESTRANEI ALLA PROCEDURA. SI ALLEGA L'ELENCO DELLE FORMALITA' RELATIVA ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RICHIESTA DALLO SCRIVENTE.

SI PRECISA CHE NELL'ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA, REPERITO DALLO SCRIVENTE, IL BENE PIGNORATO VIENE IDENTIFICATO COME FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DI VIA DI PORTA SOPRANA 29. NELLA

REALTA' ESSO FA PARTE ANCHE DEL CONDOMINIO DI VICO DELLE CARABAGHE 6.

## PATTI

---

NULLA.

## STATO CONSERVATIVO

---

In normale stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile, come precisato sull'atto di provenienza, fa parte del Condominio di Via di Porta Soprana 29 e partecipa unicamente alla voce di spesa "scale" con millesimi 8,34/1000 avendo accesso, oltre che da accesso indipendente su Vico delle Carabaghe, dall'atrio di suddetto civico. In realtà il bene fa parte anche del Condominio Vico delle Carabaghe 6.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NULLA.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

In fabbricato di antichissima costruzione, nelle immediate vicinanze di Porta Soprana, locale magazzino distinto col civico 36 A Rosso con accesso diretto da Vico delle Carabaghe attraverso porta di metallo ascendendo un gradino o attraverso atrio del civico ventinove di Via di Porta Soprana, con portoncina metallica posta nelle immediate vicinanze del vano scale.

Il sito è raggiungibile solo pedonalmente.

Nessuna dotazione condominiale ad eccezione della luce del vano scale per quanto riguarda il Condominio di Via di Porta Soprana 29 e la fornitura dell'acqua fredda dal Condominio di Vico delle Carabaghe 6.

Nessun impianto di riscaldamento e/o raffreddamento.

La struttura dell'edificio, costruito in aderenza ad altri, è in pietra.

Pavimentazione interna in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate in economia. Presenza di piccola finestra in vetro e metallo, che affaccia sul vicolo, momentaneamente oscurata da un pannello che sostiene una ventola elettrica/aspiratore.

Presenza di un lavabo con rubinetto.

Impianto elettrico minimale con canaline esterne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2029

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

Nel contratto di locazione ad uso commerciale è previsto il pagamento da parte del Conduttore di Euro 240,00 (DUECENTOQUARANTA/00) annuali a titolo di anticipo spese di gestione ordinaria oneri accessori di amministrazione, salvo conguaglio, calcolato sulla base del rendiconto delle Amministrazioni dei 2 Condomini di cui fa parte.

Il contratto è stato stipulato in data 28/04/2017, registrato presso Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 18/05/2017 al numero 6663 serie 3 T. Durata del contratto dal 01/05/2017 al 30/04/2023 rinnovato tacitamente fino al 30/04/2029.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>20/12/1989</b> al <b>29/09/2005</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Ernesto Falzone Genova	20/12/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.P.I. Genova	11/01/1990	883	705
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>29/09/2005</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LIVIERA ZUGIANI SILVIO	29/09/2005	2190	297
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.P.I. GENOVA	05/10/2025	52918	33456

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

SI PRECISA CHE NELL'ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA, REPERITO DALLO SCRIVENTE, IL BENE PIGNORATO VIENE IDENTIFICATO COME FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO DI VIA DI PORTA SOPRANA 29. NELLA REALTA' ESSO FA PARTE ANCHE DEL CONDOMINIO DI VICO DELLE CARABAGHE 6.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 03/03/2023  
Reg. gen. 7100 - Reg. part. 5594  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 23/05/2025  
Reg. gen. 17868 - Reg. part. 14190  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

SI FA PRESENTE CHE NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA DAL NOTAIO DOTTOR VINCENZO CALDERINI DEL DISTRETTO NOTARILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE(CE) INSERITA NEL FASCICOLO, E' STATA ERRONEAMENTE INDICATA LA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO DEL 28/10/2005 R.G. 59516, R.P. 13390, SEMPRE A CARICO DELL'ESECUTATO, MA GRAVANTE SU BENI ESTRANEI

ALLA PROCEDURA.

SI ALLEGA L'ELENCO DELLE FORMALITA' RELATIVA ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RICHIESTA DALLO SCRIVENTE.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Edificio di antichissima costruzione.

### ***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.

LA CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE E' ESENTE DALLA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

NELL'IMMOBILE NON SONO PRESENTI IMPIANTI TERMICI DI RISCALDAMENTO E/O RAFFREDDAMENTO

LO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO LA TRAMEZZA E' STATA DEMOLITA E NE E' STATA COSTRUITA PERPENDICOLARMENTE UN'ALTRA PER RICAVARE UN PICCOLO LOCALE RIPOSTIGLIO. (VEDERE PLANIMETRIA DI MASSIMA ALLEGATA).

NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE E/O CONDONI.

Per sanare la situazione sarebbe necessario presentare in Comune una pratica di sanatoria con un costo di ca. Euro 2.500,00 comprensivo dell'aggiornamento GRAFICO catastale e dell'onorario del professionista incaricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene fa parte sia del Condominio di Via di Porta Soprana 29 che di quello di Vico delle Carabaghe 6.

Il Condominio di Via Porta Soprana 29 di cui fa parte il bene pignorato è privo di regolamento condominiale specifico.

Come da mail ricevuta dall'Amministratore pro tempore del caseggiato non sono stati deliberati interventi di risanamento e/o ristrutturazione.

L'unità immobiliare partecipa alle spese comuni unicamente alla voce "scale" con 8,34 MM/1000.

Il totale delle spese anno corrente e precedente è fortemente influenzato dall'invio delle raccomandate di sollecito e pari alla data del 10/12/2025 ad Euro 144,58 anzichè i circa Euro 40,00 previsti.

Il Condominio di Vico delle Carabaghe 6 ha inviato un prospetto delle spese, queste saldate, dell'anno 2024 pari ad Euro 322,68.

Come da mail ricevuta dall'Amministratore pro tempore del caseggiato non sono stati deliberati interventi di risanamento e/o ristrutturazione.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T  
Locale deposito/magazzino di circa mq. 13,60, posto al piano strada, con altezza interna di m.3,00 circa, attualmente condotto in locazione. Nelle immediate vicinanze di Porta Soprana, a circa 300 metri da Piazza de Ferrari, in vico delle Carabaghe civico 36 A rosso, in area pedonale facilmente raggiungibile sia da Salita del Prione, dal Piano di Sant'Andrea e da via di Porta Soprana, dalla quale ha un accesso anche dall'atrio del civico 29 della stessa via. Area a forte vocazione turistica con massiccia presenza di locali orientati all'accoglienza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 36, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 38  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.360,00  
Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, simili ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, magazzini di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 435,00 ed un massimo di €/mq. 860,00, ultimo dato disponibile 1° semestre 2025.

In questo caso si è ritenuto opportuno andare oltre il valore massimo OMI in quanto il bene è a poca distanza

da svariati esercizi commerciali di ristorazione e/o accoglienza ed inoltre si trova ai confini della zona OMI relativa al centro che riporta valori decisamente superiori.

Anche l'ottima redditività locativa (Euro 2.400,00 annui) concorre all'individuazione di un valore di stima più alto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T	17,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 21.360,00	100,00%	€ 21.360,00
				Valore di stima:	€ 21.360,00

Valore di stima: € 21.360,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 17.792,00**

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, simili ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, magazzini di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 435,00 ed un massimo di €/mq. 860,00, ultimo dato disponibile 1° semestre 2025.

In questo caso si è ritenuto opportuno andare oltre il valore massimo OMI in quanto il bene è a poca distanza da svariati esercizi commerciali ed inoltre si trova ai confini della zona OMI relativa al centro che riporta valori decisamente superiori.

Anche l'ottima redditività locativa (Euro 2.400,00 annui) concorre all'individuazione di un valore di stima più alto.

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 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Possenti Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA' EVIDENZIATE
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 5 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ANAGRAFICHE DEBITORE
- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T  
Locale deposito/magazzino di circa mq. 13,60, posto al piano strada, con altezza interna di m.3,00 circa, attualmente condotto in locazione. Nelle immediate vicinanze di Porta Soprana, a circa 300 metri da Piazza de Ferrari, in vico delle Carabaghe civico 36 A rosso, in area pedonale facilmente raggiungibile sia da Salita del Prione, dal Piano di Sant'Andrea e da via di Porta Soprana, dalla quale ha un accesso anche dall'atrio del civico 29 della stessa via. Area a forte vocazione turistica con massiccia presenza di locali orientati all'accoglienza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 36, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 38  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano.

**Prezzo base d'asta: € 17.792,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.792,00**

---

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Vico delle Carabaghe 36A rosso, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 36, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria C2, Graffato 38	<b>Superficie</b>	17,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito/magazzino di circa mq. 13,60, posto al piano strada, con altezza interna di m.3,00 circa, attualmente condotto in locazione. Nelle immediate vicinanze di Porta Soprana, a circa 300 metri da Piazza de Ferrari, in vico delle Carabaghe civico 36 A rosso, in area pedonale facilmente raggiungibile sia da Salita del Prione, dal Piano di Sant'Andrea e da via di Porta Soprana, dalla quale ha un accesso anche dall'atrio del civico 29 della stessa via. Area a forte vocazione turistica con massiccia presenza di locali orientati all'accoglienza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 03/03/2023  
Reg. gen. 7100 - Reg. part. 5594  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 23/05/2025  
Reg. gen. 17868 - Reg. part. 14190  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura