
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.300,00.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 17/10/2025, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e Ammezzato

DESCRIZIONE

Unità immobiliare priva di ascensore ubicata del centro storico di Genova in edificio di impianto medioevale sottoposto a Vincolo Monumentale. L'U.I. è disposta su due livelli (piano 1° e piano ammezzato) : al piano primo c'è un piccolo ingresso da cui si accede alla camera da letto e scala di collegamento con il piano ammezzato . Al piano ammezzato vi sono un piccolo soggiorno collegato al cucinino , l'antibagno e il bagno.

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.

Dati vincolo architettonico : codice monumentale 81 , Zona MOLO, anno vincolo 1913, Decreto 00109243 . Si allegano la scheda riepilogativa, il vincolo della Soprintendenza e una scheda ricognitiva del 1993.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale : l'esecutato risulta essere divorziato.



Si precisa che, a seguito delle lunghe indagini eseguite, all'attualità l'esecutato è divorziato. Si allegano la sentenza di divorzio e i certificati anagrafici. Da questi ultimi risulta che l'esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni, evidentemente non sono state trascritte nè la separazione, nè il recente divorzio.

CONFINI

L'Unità Immobiliare confina :

a Nord con vano scala, appartamento interno 2 e muri perimetrali su Vico ragazzi;

ad Est con muri perimetrali su Vico Squarciafico e vano scala;

ad Ovest con muri perimetrali su Vico Indoratori

a Sud con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,80 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	1 e Ammezzato
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne sono le seguenti:

vano sito al piano primo (camera da letto) m. 3,50;

soggiorno al piano m. 2,15 ca. all'intradosso e m.2,00 ca. sotto alle travi rivestite di cartongesso;

cucinino m. 2,00 ca. all'intradosso e da m.1,86 a m.1,90 ca. sotto alle travi;

antibagno m. 2,03 ca. all'intradosso e da m.1,89 ca. sotto alle travi;

bagno m. 2,03 ca. all'intradosso e da m.1,91 ca. sotto alle travi.

Si fa presente che le altezze sotto alle travi di legno sono irregolari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2006 al 27/09/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 10, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 27/09/2006 al 19/10/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39



Dal 19/10/2006 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39
Dal 09/07/2009 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39
Dal 20/05/2010 al 09/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39
Dal 09/11/2015 al 04/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 161,39
Dal 04/08/2022 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 161,39

L'attuale titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Si precisa che la signora **** Omissis **** era proprietaria dei subalterni 4 e 5 oggi soppressi, divenuti sub 10 anch'esso soppresso, che originò i sub 11 e 12. Il sub 12 è oggetto della presente relazione di stima.

Si segnala che i subalterni 4 e 5 furono originati dal subalterno 2 (si allegano la visura e la planimetria catastale).

La planimetria è del 1966 e nella visura l'immobile risulta in categoria C/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi			Dati di classamento					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e			
GEA	83	172	12	1A	A3	2	2,5 vani	57 mq	161,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che nella visura catastale allegata sono errate : l'indicazione della superficie che dal rilievo eseguito risulta inferiore a mq.57 e l'indicazione del piano in quanto l'U.I. non è al piano Terra, ma ai piani Primo e Ammezzato.



Sono state riscontrate difformità della planimetria catastale rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Le difformità consistono in un'impresione grafica generale, nella diversa configurazione dei vani finestra, non è indicata la porta dell'antibagno, l'apertura tra soggiorno e cucinino è meno ampia, non è indicata la nicchia presente nel cucinino e sono diverse le altezze. La camera del piano terra ha altezza m.3,50 ca. contro i m.3,55 indicati nella planimetria catastale. Il piccolo soggiorno, l'antibagno e il bagno nella planimetria catastale hanno altezza di m.2,09 e non sono indicate le travi e le altezze sottotrave, mentre allo stato attuale l'altezza del soggiorno è di m. 2,15 all'intradosso e m. 2,00 sotto alle travi rivestite di cartongesso. Il cucinino ha altezza di m.2 all'intradosso e m. da 1,86 a 1,90 sotto trave, il bagno e l'antibagno hanno altezza m. 2,03 all'intradosso e m. 1,89/1,91 sotto trave.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile sarà necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica di variazione catastale tipo DOCFA, previe pratiche edilizie, ASL e Soprintendenza illustrate alla sezione regolarità urbanistica, essendo l'immobile irregolare anche sotto questo profilo. Il costo della variazione catastale ammonta ad € 500,00 oltre oneri di legge sull'onorario del tecnico incaricato in regime fiscale forfettario ed il pagamento dei diritti dell'AdE per € 70,00. Il totale al lordo degli oneri di legge e dei diritti dell'AdE ammonta ad € 592,08.

PRECISAZIONI

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

Era stata riscontrata l'incongruenza tra lo stato civile dell'esecutato, che dai certificati anagrafici (stato civile ed estratto per riassunto atto di matrimonio rilasciato dal comune di Arbus) risulta ancora coniugato in regime di comunione dei beni, e l'atto di pignoramento. A seguito di ricerche eseguite, l'avvocato della signora **** Omissis **** ha inviato alla scrivente i documenti comprovanti sia la separazione, che l'avvenuto divorzio dei coniugi. Documenti depositati nel fascicolo dell'Esecuzione anche dal legale di parte procedente, a cui l'avv. **** Omissis **** ha inviato i sopradetti documenti a seguito di atto di precetto inviato all'ex coniuge dell'esecutato.

PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio civ. 5 è stato oggetto di manutenzione straordinaria alle facciate nel '20/'21 . Le facciate ed il vano scale sono in ottime condizioni. L'unità immobiliare interno 1 è piuttosto in ordine se pur con finiture datate, eccetto: il bagno che risulta mediocre e privo di piastrelle di rivestimento a parete e una porzione danneggiata del soffitto della camera da ripristinare, sul soffitto del bagno vi sono tracce di infiltrazioni, si veda la documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Non esiste il regolamento di condominio.

Si segnala che è possibile accedere all'immobile anche da un cancelletto posto in Piazza delle Scuole Pie, di cui l'esecutato detiene la chiave. Il percorso chiuso da cancelletto viene utilizzato dai condomini che ivi parcheggiano scooter e biciclette. Da informazioni rese alla scrivente dall'amministrazione tale passaggio non risulta regolamentato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi dell'atto di compravendita, che si allega, non vi sono servitù attive o passive da segnalare.



Si precisa che la vendita è soggetta a diritto di prelazione da parte della Soprintendenza trattandosi di immobile sottoposto a Vincolo Monumentale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: occultate/non visionabili.

Esposizione: camera da letto ad Est, cucina e bagno a Nord, soggiorno ad Ovest.

Altezza interna utile: Camera da letto h. m.3,50, Soggiorno h. m. 2,00 sottotrave rivestita di cartongesso e m.2,15 al controsoffitto, cucinino, bagno e antibagno h. da m.1,86 a m.1,90 sottotrave e m. 2 al controsoffitto.

Str. verticali: muratura di pietrame.

Solai: presumibilmente in legno.

Copertura: a falde.

Manto di copertura: ardesia.

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile.

Pavimentazione interna: monocotture eterogenee, parquet nella camera.

Infissi esterni ed interni: finestrino del bagno datato in legno, finestre restanti in PVC di colore bianco, presente persiana di alluminio solo nella camera al piano primo, porta interna di colore bianco in condizioni mediocri presente solo nella camera del piano terra.

Scala interna: in muratura con pedate in marmo di Carrara e zoccolo dipinto.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V privo di certificazione di conformità, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni e calderina Beretta nel cucinino con sfiato nel vetro della finestra del cucinino . Non è stato fornito il libretto di manutenzione della caldaia pertanto non vi sono notizie sulla sua regolare manutenzione . Il contatore del gas è in cucina.

Possibilità di parcheggiare scooter e/o biciclette nel distacco accessibile anche da piazza delle Scuole Pie non regolamentato.

Altro: nella camera al piano terra è presente una struttura in legno leggero smontabile da considerarsi elemento di arredo per ospitare un letto.

Dotazioni condominiali: doppio cancello per accedere al portone, uno da vico Squarciafico e uno da Piazza delle Scuole Pie, acqua diretta, citofono, antenna TV centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VICO SQUARCIAFICO, 16123, EDIFICIO 5, INTERNO 1, PIANO 1 E AMMEZZATO

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 15/05/1991 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Rogante	Donazione di Gastaldo Caterina	Raccolta N°
		**** Omissis ****	Data	Repertorio N°
			15/05/1991	77250
			Trascrizione	



Dal 12/07/1999 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/06/1991	14070	9680
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Genova	03/06/1991		Vol. N°
		Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	12/07/1999	3353	Raccolta N°
Dal 19/10/2006 al 25/03/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/08/1999	23078	15504
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Genova	03/08/1999		Vol. N°
		Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	19/10/2006	63454	Raccolta N°
Dal 25/03/2010 al 04/08/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/11/2006	55074	32870
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Genova	16/11/2006		Vol. N°
		Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	25/03/2010	117284	Raccolta N°
Dal 04/08/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/04/2010	11021	7446
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Genova	07/04/2010		Vol. N°
		Rogante	Data	Compravendita	Repertorio N°
		**** Omissis ****	04/08/2022	10380	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/08/2022	30459	22743
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°
		Genova	08/08/2022	31178	Vol. N°
					1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 27/10/2022
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 6259
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 26/10/2022
N° repertorio: 10698
N° raccolta: 9012

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Genova il 05/06/2025
Reg. gen. 19415 - Reg. part. 15417
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che risulta l'annotazione della cancellazione della Condizione Sospensiva dovuta al diritto di prelazione da parte della Soprintendenza in quanto immobile con Vincolo Monumentale in data 28 ottobre 2022 ai numeri 38562/3602, Genova.

Si allega ispezione ipotecaria di aggiornamento del 08/01/26.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allegano gli stralci cartografici del PUC vigente del Comune di Genova con indicazione del punto in cui ricade l'unità immobiliare in esame.

Si riepilogano i dati desunti dal PUC-Tavola 38 che così inquadrano l'unità immobiliare in esame:

Assetto insediativo : Zona AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano.

Livello paesaggistico puntuale: nessun vincolo.

Vincoli geomorfologici e idraulici : Aree inondabili con diversi tempi di ritorno.

Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio: Zona Urbanizzata, Zona C area con suscettività d'uso limitata.

Cartografia dei beni culturali e ambientali soggetti a tutela: area di interesse artistico storico archeologico vincolate ricadenti nel centro storico.

Cartografia scala 1:2000 centro storico: edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo.



L'immobile in esame è sottoposto a vincolo della Soprintendenza. Codice monumentale n.81, Decreto n. 00109243, Anno vincolo 1913. L'immobile è infatti parte di edificio dichiarato di interesse artistico con provvedimento ministeriale ex lege 185/1902 e 364/1909 notificato a Bisso Luigi fu Giuseppe il 18/06/1913 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute e previste dall'art.128 del D.L. 22/01/2004 n.42-Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Nel decreto di vincolo si legge: "casa con basamento in pietra squadrata e fregio ad archetti (sec.XIII). Ivi colonna romana di granito con capitelli in marmo bianco per l'imposta di due archi a sesto acuto a conci bianchi e neri, facenti parte della Loggia dei Lercari sita verso Vico Indoratori del sec.XIII".

Si allega il decreto di vincolo architettonico e la relativa scheda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile presenta irregolarità urbanistica, si ripercorrono le ricerche eseguite al fine di inquadrare la situazione.

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Genova (uffici Visura Progetto e Condonò Edilizio) non sono risultate pratiche edilizie e/o di condono. Non esiste il progetto di costruzione dell'edificio in quanto è di impianto medioevale e la Soprintendenza, essendo l'immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939) si vedano il decreto e la scheda di vincolo monumentale allegate, non dispone di alcun elaborato grafico.

La planimetria catastale attuale è datata 27/09/2006 e risulta difforme dallo stato attuale rilevato come descritto al punto dati catastali.

Si è quindi ricercata la planimetria catastale antecedente al 2006 per verificare quale fosse la conformazione dell'unità immobiliare e la categoria catastale pregressa, stante le altezze inferiori al minimo consentito dal Regolamento Edilizio di Genova di una porzione dell'immobile, ricostruendo così la storia catastale dell'immobile.

Come già illustrato, l'attuale immobile è censito all'NCEU con i seguenti dati Sez. GEA Fg.83 Part. 172 sub 12 cat. A/3 e deriva da vari passaggi. In origine esisteva il mappale 172 sub 2 di mq. 250 in categoria C/2 (si allegano la visura storica e la planimetria catastale), costituito da: piano terra, piano primo in cui sono presenti il vano camera da letto e la scala interna dell'unità immobiliare in esame, piano soppalco che sarebbe più appropriato definire piano ammezzato, in cui è presente il restante sviluppo dell'unità immobiliare in esame dotato di un w.c., piano secondo e piano terzo con cucina e w.c. Il sub 2 era quindi un'unica unità immobiliare dotata di cucina, n. 2 w.c. e scale di collegamento. Il sub 2 fu soppresso e generò i subalterni 4, 5, 6, 7, 8 e 9, di cui il sub 5 corrisponde all'immobile in esame con planimetria catastale del 1976 che si allega e che differisce dall'attuale planimetria catastale del sub 12, segno che furono eseguite opere interne. Successivamente il sub 4 e il sub 5, entrambi in categoria A/4, divennero il sub 10, infine il sub 10 divenne il sub 11 in categoria A/4 e il sub 12 (immobile in esame) divenne un A/3. Riepilogando, catastalmente nel 1966 il sub 2 che ricomprendeva l'immobile in esame era un C/2, nel 1976 il sub 5 che corrisponde all'immobile in esame se pur con alcune differenze distributive, divenne un A/4 e nel 2006 il sub 12 (attuale immobile da stimare) divenne un A/3. Fatte queste premesse, dopo aver consultato il SUE del Comune, si è compreso che qualora fossero state reperite la planimetria d'impianto o un documento catastale antecedente al 1966 in cui l'immobile in esame fosse considerato abitativo, si sarebbe potuto ipotizzare un errore catastale. È stato quindi richiesto al Catasto se presso i loro archivi vi fossero planimetrie d'impianto o antecedenti al 1966, ma non è risultato nulla, si allega la lettera dell'Ufficio Provinciale del Territorio.

Quindi come considerare l'immobile in esame? Va considerata come C/2 oppure come A/3? Per rispondere a questo interrogativo e stabilire quale sia lo stato legittimo dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 9Bis del DPR



380/2001, è stata eseguita una ricerca per reperire documenti d'archivio, posto che in mancanza di planimetrie catastali d'impianto, lo stato legittimo può essere determinato anche sulla scorta di documenti e materiali di archivio .

Si riepiloga l'esito delle ricerche svolte:

Archivio della Soprintendenza.

Sono stati richiesti tutti gli atti di compravendita relativi a Vico Squarciafico 5 per verificare se in essi si facesse cenno ad abitazioni e/o a magazzini, cercando anche eventuali elaborati grafici dell'immobile in quanto è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939), ma non è risultato nulla.

L'unico elemento interessante reperito è la scheda a carattere ricognitivo che si allega, compilata nel 1993 da un incaricato della Soprintendenza in cui, oltre a riportare la data , il numero di Vincolo Monumentale posto nel 1913 e il nominativo della proprietà, viene indicato l'uso originario dell'Immobile di Vico Squarciafico 5 quale Abitazione e l'uso attuale quale Abitazione.

Conservatoria.

Con l'ausilio dello studio Azeta s.n.c. di cui si allega la relazione completa di allegati, è stata eseguita una ricerca a partire dal 1919, sempre per comprendere se l'immobile sub 2 che ha generato l'attuale sub 12 fosse stato abitativo.

Si riassumono le informazioni desunte dalla ricerca dello Studio Azeta:

1) nel rogito Notaio Adolfo Repetti di Genova dell'11.06.1919 rep.2358 trascritto il 04.08.1919 RP.2466 RG.5510:

BISSO Luigi fu Giuseppe vende a: MORETTI Attilio fu Carlo, ARIOLI Augusto fu Angelo e CESPUGLI Vincenzo di Andrea:

-la quota intera di piena proprietà degli quattro ultimi piani della casa in Genova vico Squarciafico civ.5 (e cioè il p.1^a-2^a-3^a-4^a, quest'ultimo con sottotetto e terrazzo).

Escluso il piano terreno o 1^a di vico Squarciafico ed il p.T di vico Indoratori consistente in una bottega con forno che rimangono di proprietà del signor BISSO.

Detta casa in vico Squarciafico una volta aveva accesso da vico Indoratori con lo stesso civico 5, da quale vico Indoratori i piani venduti corrispondono invece al 2^a-3^a-4^a-5^a

A catasto mappale 3948 (catasto del Suburbio ormai cessato).

In questo atto si descrivono gli immobili compravenduti come quattro piani della CASA. L'utilizzo della parola CASA significa che potrebbe trattarsi di Abitazione. Inoltre, considerata la tipologia edilizia , pare improbabile che nel 1919 un edificio con vincolo monumentale i cui elementi di pregio vengono così descritti dalla Soprintendenza : "Casa con basamento in pietra squadrata e fregio ad archetti sec.XIII . Colonna romana in granito con capitello in marmo bianco per l'imposta di due archi a sesto acuto a conci bianchi e neri , facenti parte della Loggia dei Lercari siti verso Vico Indoratori del sec.XIII", potesse essere un magazzino.

2) nel rogito Notaio Adolfo Repetti di Genova del 12.11.1919 trascritto il 17.12.1919 RP.4921 RG.8402

BISSO Luigi fu Giuseppe vende a MORETTI Attilio fu Carlo ed ARIOLI Augusto fu Angelo:

-la quota intera di piena proprietà in Genova, bottega uso forno in vico Indoratori 17R ed appartamento soprastante, con accesso da vico Squarciafico 5, al quale si accede dal forno stesso



COERENZE: restante proprietà degli acquirenti, vico Squarciafico, vico Indoratori e vico Ragazzi

A catasto mappale 3948 (catasto del Suburbio ormai cessato).

In questo atto c'è un'informazione interessante, poiché il proprietario dell'immobile aveva tenuto per sé l'appartamento in vico Squarciafico 5 soprastante la bottega. Ciò significa che la destinazione d'uso del primo piano era abitativa, fatto che collima con la scheda compilata dalla Soprintendenza circa l'uso abitativo dell'edificio civ. 5 di vico Squarciafico.

3) nel rogito Notaio Pio Giulio Borgatta di Genova del 02.05.1938 rep.8084/5374 trascritto il 27.05.1938 RP.3732 RG.4962

MORETTI Attilio fu Carlo ed ARIOLI Augusto fu Angelo (quest'ultimo coniugato Frigerio Angela) vendono a FRIGERIO Francesca di Giovanni (cognata di Arioli Augusto), la quota di 1/3 (rimanendo quindi i venditori proprietari della quota di 2/3):

-GENOVA vico Squarciafico, già vico Indoratori e vico Ragazzi 5:

i quattro ultimi piani della detta casa e cioè il p.1[^]-2[^]-3[^]-4[^], il piano quarto con sottotetto e terrazzo

COERENZE: una parte con vico Ragazzi, da altra con vico Squarciafico, ad Ovest con Paolo Benvenuto o suoi aventi causa, Nord con vico Indoratori, sotto coi venditori.

Partita 14999 ter, mappale 3942/2.

In questo atto si torna a parlare di CASA.

4) in data 25.12.1940 decede MORETTI Attilio fu Carlo

nel rogito Not.Arturo Arrigo Passioni di Genova del 15.03.1941 rep.6094 trascritto il 20.05.1941 RP.3021 RG.3776 nell'atto è scritto vico Indoratori 5 (abbiamo visto essere chiamato anche così il civ. 5 di vico Squarciafico) , comproprietà di 1/3 su parte di casa piano 5° vani 20.

Qui c'è un errore di descrizione perché non potevano esserci 20 vani al 5° piano e torna la definizione di CASA.

5) nella relativa denuncia di successione nr.23/1138 del 27.06.41 è trascritta il 02.07.1941 RP.4060 RG.5075

a carico dello stesso MORETTI Attilio fu Carlo a favore dell'erede universale testamentaria VITALI Germana fu Giuseppe.

Cadono in successione svariati beni, tra cui:

-comproprietà 1/3 vico Indoratori 5 su parte di casa piano 5 vani 20 Partita 1297C mappale 3948/2

-comproprietà 1/2 vico Indoratori 5 su parte di casa con bottega nr.17 e piano 2[^] vani 8 Partita 14999C mappale 3948/1

Anche qui troviamo la definizione di Casa.

6) in data 09.03.1966 decede FRIGERIO Francesca

la relativa denuncia di successione nr.48/2671 del 29.07.67 è trascritta il 08.08.1967 RP.11416 RG.15563

a carico della stessa FRIGERIO Francesca nt.24.08.1897 per testamento Not.Chiarella del 19.01.1955 a favore delle figlie ROSSI Franca nt.14.09.1931 e ROSSI Maria Luisa nt.26.04.1927 salvo usufrutto generale a favore del coniuge ROSSI Olindo 01.04.1899.



Cade in successione

-quota 1/3 sull'app.to in Vico Squarciafico civ.5 Partita 21613 fg.83 map.172 sub.2.

Qui è chiara la definizione di appartamento, ma la denuncia di successione è del 1967 mentre la planimetria catastale presa a riferimento per verificare i precedenti documenti di archivio è del 1966.

7) Nel microfilm relativo all'impianto catastale il sub 2 era composto da piani T,1,2,3,4 e 5 in categoria D/2 (alberghi e pensioni), poi è stata cancellata la cat. D/2 ed è divenuta cat. C/2 con rendita più bassa... forse per pagare meno tributi (?).

8) A partire dal 2006 l'unità immobiliare sub 12 oggetto della presente relazione è stata compravenduta come abitazione quattro volte come indicato al punto provenienza ventennale.

Pertanto considerato che l'Art.9 bis DPR 380 2001 dice che :

“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”, e alla luce dei documenti d'archivio reperiti, l'immobile in esame potrebbe essere considerato a destinazione d'uso Abitativo (Cat. A/3), in quanto sostanzialmente:

1. l'Origine è Remota: l'edificio ha impianto medievale e la destinazione residenziale è provata da atti notarili risalenti al 1919 (antecedenti alla Legge 1150/1942) e successivi.

2. Vi è l' Attestazione dell'Ente di Tutela: la Soprintendenza nel 1993 ha sostanzialmente certificato l'uso originario e attuale come "Abitazione".

3. Vi è Incompatibilità del C/2: ossia la presenza originaria di cucina e n.2 w.c. documentata nella planimetria catastale dell'ex sub 2 smentisce la destinazione a magazzino, configurando il vecchio classamento C/2 come una mera anomalia fiscale/catastale, superata dalla continuità storica dei rogiti.

Veniamo adesso alla trattazione delle opere, pratiche edilizie e costi necessari per regolarizzare l'unità immobiliare in esame relativamente a /alla:

1. avvenuta esecuzione di opere senza Autorizzazione della Soprintendenza;

2. presenza di altezze inferiori al minimo consentito in una porzione dell'immobile;

3. difformità distributiva interna tra lo stato attuale e le planimetrie catastali del 27/09/2006 e del 1976, stante l'assenza di pratiche edilizie.

1. Per sanare le opere interne eseguite in assenza di Autorizzazione della Soprintendenza occorre presentare un'istanza ai sensi dell'art.160 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali, chiedendo il mantenimento delle opere eseguite. La Soprintendenza è tenuta al calcolo del danno arrecato all'immobile. Tuttavia, considerato quanto la responsabile per la zona centro ha visionato nelle immagini che la scrivente ha mostrato , le opere possono essere mantenute in quanto non c'è danno perché l'immobile non presenta alcuna caratteristica di pregio. Il costo consiste della relazione di tecnico e in una marca da bollo da € 16,00 . Tempi di risposta della Soprintendenza 120 giorni. Onorario di un tecnico incaricato € 1.400,00 oltre oneri, che nel caso di professionista in regime forfettario ammonta bollo compreso a complessivi € 1.474,08.



2. Considerato che il cucinino, il bagno e l'antibagno presentano altezza di m. 2 al controsoffitto e di m. da 1,86 a 1,90 sotto trave, tenuto conto che non si ha contezza di quanto esiste sopra ai controsoffitti a livello di struttura e di impianti e sotto al pavimento, occorrerà eliminare i controsoffitti, il pavimento di grès, il pavimento preesistente qualora sia ancora presente, il massetto e il sottofondo, posando successivamente materiale idoneo per posa di nuovo pavimento preferibilmente a secco per recuperare cm. in altezza evitando massetto e sottofondo. Per esempio posando uno strato da mm.12 di materiale derivato dal legno creando un piano idoneo per la posa di materiale sottile tipo linoleum o legno prefinito. Il tutto per portare le altezze dell'intradosso a m.2,10 o superiori qualora si riesca a recuperare una maggior altezza, dandone comunicazione alla Soprintendenza per ottenere l'Autorizzazione o far confluire il tutto nella richiesta di mantenimento delle opere eseguite in abuso qualora sia possibile. Una volta ottenuta l'Autorizzazione occorrerà richiedere il parere Igienico Sanitario alla ASL competente per andare in deroga relativamente alle altezze.

Nella relazione da presentare alla ASL sarà bene far presente che l'immobile presenta elementi strutturali non modificabili quali la presenza di travi in legno nel cucinino, bagno e antibagno del tipo regolo da convento, dimostrando l'impossibilità strutturale di ottenere altezze standard.

La deroga all'altezza viene valutata anche compensando la carenza di volume con interventi tecnologici, per esempio con l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata per il ricambio costante dell'aria. Si indicano i dati utili delle superfici aeroilluminanti:

superficie soggiorno collegato al cucinino mq. 11,38 ca. - Sup. Finestra mq. 1,97 ca. > di 1/8 di 11,38 (mq. 1,42).

Superficie cucinino mq. 4,76 ca. - Sup. Finestra mq. 1,14 ca. > di 1/8 di 4,76 (mq. 0,59).

Superficie bagno mq. 2,59 ca. - Sup. Finestra mq. 0,18 < di 1/8 di 2,59 (mq. 0,32).

Si dovrà adeguare anche l'ultima alzata della scala.

Onorario tecnico incaricato oneri compresi € 1.562,00, costo ipotizzato opere € 9.300,00.

3. Infine per sanare le opere interne, una volta ottenuta l'Autorizzazione della Soprintendenza ed il Parere Igienico dalla ASL, occorre presentare presso il SUE una CILA in Sanatoria con il pagamento di € 39,90 per onere di presentazione, € 1.000,00 di sanzione per opere già eseguite ed € 1.562,00 oneri compresi per l'onorario del tecnico incaricato. In questa fase andrà regolarizzata la configurazione muraria attuale, mentre la camera da letto che misura mq.8,56 ca., sebbene inferiore ai mq. 9 di superficie minima per abitazione di una singola persona, considerata la preesistenza del vano, potrà con tutta probabilità essere mantenuta.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 580,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 536,58

L'importo medio delle spese annue di gestione ordinaria ammonta a circa € 580,00. Importo desunto dal rendiconto del '25 e dal preventivo del '26 che si allegano.

L'importo insoluto delle spese di gestione ordinaria del 2025 e del 2026 (la seconda e ultima rata del '26 scadeva il 02/06/26) ammonta ad € 1.700,27, da cui sono escluse le spese personali dell'int. 1 per recupero credito , ecc.. Si precisa che vi sono debiti anche per il pregresso (rif. rendiconto 2025 allegato).

Le spese insolute di gestione straordinaria si riferiscono al 2024 per la sostituzione del portone e l'imbiancatura di parte del vano scala e ammontano ad € 536,58 (si allega il rendiconto).

Non ci sono opere di manutenzione straordinaria deliberate.

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) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato

Unità immobiliare priva di ascensore ubicata del centro storico di Genova in edificio di impianto medioevale sottoposto a Vincolo Monumentale. L'U.I. è disposta su due livelli (piano 1° e piano ammezzato) : al piano primo ingressino da cui si accede alla camera da letto e scala di collegamento con il piano ammezzato e al piano ammezzato piccolo soggiorno collegato al cucinino , antibagno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 105.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, esposizione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Sono stati reperiti n. 12 comparables di cui si allegano la tabella riassuntiva e gli annunci immobiliari. Nel dettaglio: i valori OMI codice di zona B7 per il secondo semestre 2025 per abitazioni di tipo civile in condizioni d'uso normali vanno da €/mq. 1.750,00 ad €/mq. 2.600,00.



Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse per immobili in prima fascia valori da €/mq.1.805,00 ad €/ mq.2.729,00 con un valore medio OMI/B.I. di € 2.221,00.

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in vendita in zona si è evinto che il valore medio per immobili in zona è di €/mq 2.297,00.

Stante le condizioni di manutenzione interna con finiture datate e il bagno in condizioni mediocri, le buone condizioni delle facciate e del vano scala dell'edificio, la mancanza di ascensore, la distribuzione interna non ottimale, la posizione molto centrale, la possibilità di parcheggiare scooter e/o biciclette nella porzione delimitata da due cancelli ancorchè non regolamentata come già descritto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq 2.200,00.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed opere edili pari ad € 15.530,00;
- l'importo per le spese di amministrazione impagate degli ultimi due anni per le gestioni ordinaria e straordinaria per € 2.236,85;
- il 10% per assenza garanzia vizi, incertezza sull'esito delle pratiche illustrate per sanare le irregolarità (altezze e destinazione d'uso) ed eventuali costi aggiuntivi non prevedibili al momento. In tale percentuale di deprezzamento sono compresi eventuali costi per il cambio d'uso da magazzino ad abitazione pari secondo le attuali tariffe del Comune ad €/mq. 92,30 x mq.48= € 4.430,00.

Il valore di stima ammonta ad € 77.273,69 arrotondato ad € 77.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato	48,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 105.600,00	100,00%	€ 105.600,00
				Valore di stima:	€ 105.600,00

Valore di stima: € 105.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.529,46	€
Spese condominiali insolute	2.236,85	€

Valore finale di stima: € 77.300,00

Il metodo di stima è stato illustrato al punto Stima.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la complessità e l'incertezza dell'esito di tutto l'iter di regolarizzazione urbanistica illustrato.

Il fabbricato di cui l'immobile in esame fa parte è stato dichiarato di interesse artistico con Provvedimento

Ministeriale ex lege 185/1902 e 364/1909 notificato in data 18 giugno 1913 al signor Bisso Luigi fu Giuseppe ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dalla normativa in materia ed, in particolare, dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Gli atti di compravendita di immobili con Vincolo Monumentale sono subordinati alla condizione sospensiva legale che le competenti Autorità Amministrative non esercitino il diritto di prelazione di cui agli artt. 60 ss. del sopra citato D. Lgs. nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia che normalmente i venditori sono obbligati ad effettuare alla Soprintendenza ai Beni Culturali di Genova a propria cura e spese entro 30 (trenta) giorni dalla data del rogito ai sensi dell'art. 59 e con le modalità indicate nell'art. 61 del più volte citato D. Lgs. Il delegato alla vendita dovrà valutare come affrontare questo passaggio poichè trattasi nel caso in questione di trasferimento di proprietà tramite il Tribunale.

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 19/06/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ APE
- ✓ Atto di compravendita
- ✓ Certificati anagrafici e estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Ispezione ipotecaria di aggiornamento
- ✓ Lettera Agenzia del Territorio su irreperibilità plan d'impianto e plan antecedenti al 1966
- ✓ Planimetria stato attuale in scala 1:100
- ✓ Planimetria catastale ex sub 10
- ✓ Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Relazione Studio Azeta + allegati
- ✓ Rendiconto gestione ordinaria '25 e preventivo '26
- ✓ Rendiconto esercizio straordinario '24
- ✓ Ricorso divorzio, sentenza divorzio, omologa separazione, lettera avv. Botti
- ✓ Scheda riepilogativa indagine di mercato + 12 annunci immobiliari



- ✓ Stralci cartografici
- ✓ Vincolo Monumentale, scheda ricognitiva Soprintendenza
- ✓ Visura storica e planimetria catastale ex sub 2
- ✓ Visura storica e planimetria catastale ex sub 5
- ✓ Visura storica e planimetria catastale sub 12
- ✓ Perizia formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato

Unità immobiliare priva di ascensore ubicata del centro storico di Genova in edificio di impianto medioevale sottoposto a Vincolo Monumentale. L'U.I. è disposta su due livelli (piano 1° e piano ammezzato) : al piano primo ingressino da cui si accede alla camera da letto e scala di collegamento con il piano ammezzato e al piano ammezzato piccolo soggiorno collegato al cucinino , antibagno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si allegano gli stralci cartografici del PUC vigente del Comune di Genova con indicazione del punto in cui ricade l'unità immobiliare in esame. Si riepilogano i dati desunti dal PUC-Tavola 38 che così inquadrano l'unità immobiliare in esame: Assetto insediativo : Zona AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano. Livello paesaggistico puntuale: nessun vincolo. Vincoli geomorfologici e idraulici : Aree inondabili con diversi tempi di ritorno. Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio: Zona Urbanizzata, Zona C area con suscettività d'uso limitata. Cartografia dei beni culturali e ambientali soggetti a tutela: area di interesse artistico storico archeologico vincolate ricadenti nel centro storico. Cartografia scala 1:2000 centro storico: edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. L'immobile in esame è sottoposto a vincolo della Soprintendenza. Codice monumentale n.81, Decreto n. 00109243, Anno vincolo 1913. L'immobile è infatti parte di edificio dichiarato di interesse artistico con provvedimento ministeriale ex lege 185/1902 e 364/1909 notificato a Bisso Luigi fu Giuseppe il 18/06/1913 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute e previste dall'art.128 del D.L. 22/01/2004 n.42-Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Nel decreto di vincolo si legge: "casa con basamento in pietra squadrata e fregio ad archetti (sec.XIII). Ivi colonna romana di granito con capitelli in marmo bianco per l'imposta di due archi a sesto acuto a conci bianchi e neri, facenti parte della Loggia dei Lercari sita verso Vico Indoratori del sec.XIII". Si allega il decreto di vincolo architettonico e la scheda ad esso relativa.

Prezzo base d'asta: € 77.300,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico Squarciafico, 16123, edificio 5, interno 1, piano 1 e ammezzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio civ. 5 è stato oggetto di manutenzione straordinaria alle facciate nel '20/'21 . Le facciate ed il vano scale sono in ottime condizioni. L'unità immobiliare interno 1 è in piuttosto in ordine se pur con finiture datate, eccetto il bagno che risulta mediocre e privo di piastrelle di rivestimento a parete e una porzione danneggiata e da ripristinare del soffitto della camera , sul soffitto del bagno vi sono tracce di infiltrazioni, si veda la documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Unità immobiliare priva di ascensore ubicata del centro storico di Genova in edificio di impianto medioevale sottoposto a Vincolo Monumentale. L'U.I. è disposta su due livelli (piano 1° e piano ammezzato) : al piano primo ingressino da cui si accede alla camera da letto e scala di collegamento con il piano ammezzato e al piano ammezzato piccolo soggiorno collegato al cucinino , antibagno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 27/10/2022
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 6259
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Carlo Marsano
Data: 26/10/2022
N° repertorio: 10698
N° raccolta: 9012

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Genova il 05/06/2025
Reg. gen. 19415 - Reg. part. 15417
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

