

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ROBERTO BONINO

PROCEDIMENTO CIVILE RUOLO ESECUZIONI N° 139/2019

RELAZIONE PER LA PRIVACY

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ “****OMISSIS****”

(RAPPRESENTATO DA AVV. CRISTIANO LEONARDUZZI)

DEBITORE ESECUTATO

⇒ “****OMISSIS****”

C.T.U.

⇒ “ING. ENRICO PANDOLFI”

Via Fabio Garelli, 6 – 16155 Genova



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pandolfi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	7
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15



Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4	24
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti	27
Stato conservativo.....	27



Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità.....	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1.....	37
Lotto 2.....	37
Lotto 3.....	38
Lotto 4.....	38
Lotto 5.....	39
Riserve e particolarità da segnalare	39
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	42



Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2020 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.240,00	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Lotto 5	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS.....	47
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS.....	47
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS.....	48
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS.....	49
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS.....	50



INCARICO

All'udienza del 03/09/2020, il sottoscritto Ing. Pandolfi Enrico, con studio in Via Fabio Garelli - 16100 - Genova (GE), email epandolfi68@gmail.com, PEC enrico.pandolfi@ingpec.eu, Tel. 331 3469896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS (Coord. Geografiche: Lat. 44.38863876327641, Long. 9.011111862590877)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS

Il posto auto N.1 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R.

All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile.

Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS

Il posto auto N.2 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R.

All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile.

Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS

Il posto auto N.3 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R.

All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile.



Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R,
EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS**

Il posto moto N.4 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R.

All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile.

Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R,
EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS**

L'autorimessa è parte di un'autorimessa più ampia posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R.

All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile.

Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti è presente certificazione a firma del dott. #Andrea Zuccarello Marcolini#, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati #Avenoso Girolama# e #Rovati Francesco# conclusa in data 11.06.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 311 parte 2 serie C volume 1 ufficio 1, dell'ufficio dello stato civile del Comune di Genova è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi #Galluffo Pasquale# e #Tosonotto Luana#.

CONFINI

Il posto auto contraddistinto con il N.1 confina a Nord con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), ad Est con l'intercapedine con mappale 748, a Sud con le cantine del mappale 748 e ad Ovest con posto auto contraddistinto N.2 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.123).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,10 mq	13,20 mq	0,35	4,62 mq	2,60 m	1° Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				4,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUI, Fg. 3, Part. 754, Sub. 122, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 136,96 Piano S1 Graffato SI
Dal 26/06/2000 al 20/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUI, Fg. 3, Part. 754, Sub. 122, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 136,94 Piano S1 Graffato SI



Gli immobili e Foglio 3 Particella 754 Subb 122-123-124-125-126 già tutti particella 754 Sub 109
Graffato particella 765 Sub 100, già particella 154 Sub 107

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
QUI	3	754	122	6	C6	2	12	14 mq	136,94 €	S1	SI	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il posto auto risulta occupato da autovettura di proprietario non identificato

STATO CONSERVATIVO

Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata.

L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.1, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126.

All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa.

La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento.

Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'autorimessa di cui il posto auto è parte insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne alcune delle quali sono adibite a viali di accesso e posti auto.



Non sono definite aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio di cui è parte il posto auto oggetto della procedura risulta registrato all'ufficio tecnico del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:

Progetto n. 24677 del 18.10.1962, prot. LL.PP.898/62, Progetto realizzato dall'ing. M. De Rege.

Il Progetto ha ricevuto parere favorevole il 07/11/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 1842 del 03/10/1962.

L'edificio ha ricevuto decreto di abitabilità n. 3517 del 31/12/1965 con destinazione a magazzino per il piano destinato all'attuale autorimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: a Nord con intercapedine mappale 748 ed area di manovra autorimessa (sub.121), ad Est con le cantine mappale 748, a Sud con posto auto N.2 (sub. 123) ad Ovest con area di manovra autorimessa (sub.121)

Altezza interna utile 2.60m

Str. verticali: in c.a., tamponature in laterizio

Solai: in c.a.

Copertura: n.a.

Manto di copertura: n.a.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne hanno finitura con intonaco

Pavimentazione interna: in c.a.

Infissi esterni ed interni: al posto auto si accede attraverso porta carraia dell'autorimessa

Volte: n.a.

Scale: n.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo impianto elettrico (illuminazione e prese) in tubazione esterna 230V

Terreno esclusivo: costituiscono area esclusiva la rampa di accesso all'autorimessa

Posto auto: privato/esclusivo

Soffitta, cantina o simili: n.a.

Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto è occupato da un'autovettura di cui non è stato possibile accertare l'identità del proprietario.

L'esecutato dichiara in sede di sopralluogo che il posto auto sarà liberato all'atto della vendita del bene.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIZZA PAOLO	26/06/2000	58570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2000	19151	12061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA CON SCRITTURA PRIVATA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SALATI ARMANDO	30/11/2006			13978	4854
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	07/12/2006			58369	34623
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00



Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: Salati Armando

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 14103

N° raccolta: 4967

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Genova il 14/04/2015

Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.978,51

Rogante: Noli Angelo

Data: 10/04/2015

N° repertorio: 63035

N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Genova il 18/06/2020

Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC).

TAV.45 LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro

TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI non risultano vincoli

TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'edificio che ospita il posto auto oggetto della procedura è stato costruito su progetto dell'ing. M. De Rege del 7.11.62 che ha ricevuto concessione edilizia n. 24677 del 18.10.62 al prot. LL.PP. 898/62 ed



abitabilità con decreto n.3517 del 31.12.1965.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente certificazione a firma del dott. #Andrea Zuccarello Marcolini#, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati #Avenoso Girolama# e #Rovati Francesco# conclusa in data 11.06.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 311 parte 2 serie C volume 1 ufficio 1, dell'ufficio dello stato civile del Comune di Genova è stato concluso l'accordo di separazione



personale tra i coniugi #Galluffo Pasquale# e #Tosonotto Luana#.

CONFINI

Il posto auto contraddistinto con il N.2 confina a Nord e ad Ovest con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), ad Est con posto auto contraddistinto con il N.1 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.122), a Sud con autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.128).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,30 mq	0,35	3,96 mq	2,60 m	1° Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				3,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,96 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 123, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 125,50 Piano S1 Graffato SI
Dal 26/06/2000 al 20/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 123, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 125,55 Piano S1 Graffato SI

Gli immobili del Foglio 3 Particella 754 Subb 122-123-124-125-126 già tutti particella 754 Sub 109 Graffato particella 765 Sub 100, già particella 154 Sub 107

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	754	123	6	C6	2	11	12 mq	125,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il posto auto risulta occupato da autovettura di proprietario non identificato

STATO CONSERVATIVO

Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata.

L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.2, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126.

All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa.

La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento.

Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'autorimessa di cui il posto auto è parte insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne alcune delle quali sono adibite a viali di accesso e posti auto.

Non sono definite aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio di cui è parte il posto auto oggetto della procedura risulta registrato all'ufficio tecnico del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:



Progetto n. 24677 del 18.10.1962, prot. LL.PP. 898/62, Progetto realizzato dall'ing. M. De Rege.
Il Progetto ha ricevuto parere favorevole il 07/11/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 1842 del 03/10/1962.
L'edificio ha ricevuto decreto di abitabilità n. 3517 del 31/12/1965 con destinazione a magazzino per il piano destinato all'attuale autorimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Nord e ad Ovest con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), ad Est con posto auto contraddistinto con il N.1 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.122), a Sud con autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.128).

Altezza interna utile 2.60m

Str. verticali: in c.a., tamponature in laterizio

Solai: in c.a.

Copertura: n.a.

Manto di copertura: n.a.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne hanno finitura con intonaco

Pavimentazione interna: in c.a.

Infissi esterni ed interni: al posto auto si accede attraverso porta carraia dell'autorimessa

Volte: n.a.

Scale: n.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo impianto elettrico (illuminazione e prese) in tubazione esterna 230V

Terreno esclusivo: costituiscono area esclusiva la rampa di accesso all'autorimessa

Posto auto: privato/esclusivo

Soffitta, cantina o simili: n.a.

Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto è occupato da un'autovettura di cui non è stato possibile accertare l'identità del proprietario.

L'esecutato dichiara in sede di sopralluogo che il posto auto sarà liberato all'atto della vendita del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/06/2000 al	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA



07/12/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIZZA PAOLO	26/06/2000	58570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2000	19151	12061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA CON SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALATI ARMANDO	30/11/2006	13978	4854
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/12/2006	58369	34623
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 14103
 N° raccolta: 4967



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 14/04/2015
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 93.978,51
Rogante: Noli Angelo
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 63035
N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC).

TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro
TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI non risultano vincoli
TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio che ospita il posto auto oggetto della procedura è stato costruito su progetto dell'ing. M. De Rege del 7.11.62 che ha ricevuto concessione edilizia n. 24677 del 18.10.62 al prot. LL.PP. 898/62 ed abitabilità con decreto n.3517 del 31.12.1965.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente certificazione a firma del dott. #Andrea Zuccarello Marcolini#, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati #Avenoso Girolama# e #Rovati Francesco# conclusa in data 11.06.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 311 parte 2 serie C volume 1 ufficio 1, dell'ufficio dello stato civile del Comune di Genova è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi #Galluffo Pasquale# e #Tosonotto Luana#.

CONFINI

Il posto auto contraddistinto con il N.3 confina a Nord e ad Est con intercapedine mappale 746/748, a Sud con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), e ad Ovest con posto moto



contraddistinto N.4 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.125).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	16,50 mq	0,35	5,77 mq	2,60 m	1° Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				5,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,77 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 171,21 Piano S1 Graffato SI
Dal 26/06/2000 al 20/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 171,21 Piano S1 Graffato SI

Gli immobili del Foglio 3 Particella 754 Subb 122-123-124-125-126 già tutti particella 754 Sub 109
Graffato particella 765 Sub 100, già particella 154 Sub 107

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	754	124	6	C6	2	15	17 mq	171,21 €	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il posto auto risulta libero

STATO CONSERVATIVO

Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata.

L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.3, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126.

All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa.

La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento.

Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'autorimessa di cui il posto auto è parte insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne alcune delle quali sono adibite a viali di accesso e posti auto.

Non sono definite aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio di cui è parte il posto auto oggetto della procedura risulta registrato all'ufficio tecnico del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:

Progetto n. 24677 del 18.10.1962, prot. LL.PP. 898/62, Progetto realizzato dall'ing. M. De Rege.

Il Progetto ha ricevuto parere favorevole il 07/11/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 1842 del 03/10/1962.

L'edificio ha ricevuto decreto di abitabilità n. 3517 del 31/12/1965 con destinazione a magazzino per il piano destinato all'attuale autorimessa.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: a Nord e ad Est con intercapedine mappale 746/748, a Sud con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), e ad Ovest con posto moto contraddistinto N.4 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.125).

Altezza interna utile 2.60m

Str. verticali: in c.a., tamponature in laterizio

Solai: in c.a.

Copertura: n.a.

Manto di copertura: n.a.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne hanno finitura con intonaco

Pavimentazione interna: in c.a.

Infissi esterni ed interni: al posto auto si accede attraverso porta carraia dell'autorimessa

Volte: n.a.

Scale: n.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo impianto elettrico (illuminazione e prese) in tubazione esterna 230V

Terreno esclusivo: costituiscono area esclusiva la rampa di accesso all'autorimessa

Posto auto: privato/esclusivo

Soffitta, cantina o simili: n.a.

Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIZZA PAOLO	26/06/2000	58570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2000	19151	12061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA CON SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALATI ARMANDO	30/11/2006	13978	4854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/12/2006	58369	34623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 14103
 N° raccolta: 4967
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
 Iscritto a Genova il 14/04/2015
 Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 93.978,51
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 10/04/2015
 N° repertorio: 63035
 N° raccolta: 23969



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC).

TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro
TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI non risultano vincoli
TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio che ospita il posto auto oggetto della procedura è stato costruito su progetto dell'ing. M. De Rege del 7.11.62 che ha ricevuto concessione edilizia n. 24677 del 18.10.62 al prot. LL.PP. 898/62 ed abitabilità con decreto n.3517 del 31.12.1965.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente certificazione a firma del dott. #Andrea Zuccarello Marcolini#, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati #Avenoso Girolama# e #Rovati Francesco# conclusa in data 11.06.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 311 parte 2 serie C volume 1 ufficio 1, dell'ufficio dello stato civile del Comune di Genova è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi #Galluffo Pasquale# e #Tosonotto Luana#.

CONFINI

Il posto moto contraddistinto con il N.4 confina a Nord e ad Ovest con intercapedine mappale 746, a Sud con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), e ad Ovest con posto auto contraddistinto N.3 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.124).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	5,90 mq	6,50 mq	0,35	2,27 mq	2,60 m	1° Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				2,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2,27 mq	
--	----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 171,21 Piano S1 Graffato SI
Dal 26/06/2000 al 20/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 171,21 Piano S1 Graffato SI

Gli immobili del Foglio 3 Particella 754 Subb 122-123-124-125-126 già tutti particella 754 Sub 109 Graffato particella 765 Sub 100, già particella 154 Sub 107

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	754	125	6	C6	2	6	6 mq	68,48 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Il posto auto risulta libero

STATO CONSERVATIVO

Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata.

L'autorimessa di cui il posto moto, identificato con N.4, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126.

All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa.

La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento.

Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'autorimessa di cui il posto auto è parte insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne alcune delle quali sono adibite a viali di accesso e posti auto.

Non sono definite aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio di cui è parte il posto auto oggetto della procedura risulta registrato all'ufficio tecnico del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:

Progetto n. 24677 del 18.10.1962, prot. LL.PP. 898/62, Progetto realizzato dall'ing. M. De Rege.

Il Progetto ha ricevuto parere favorevole il 07/11/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 1842 del 03/10/1962.

L'edificio ha ricevuto decreto di abitabilità n. 3517 del 31/12/1965 con destinazione a magazzino per il piano destinato all'attuale autorimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: a Nord e ad Ovest con intercapedine mappale 746, a Sud con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), e ad Ovest con posto auto contraddistinto N.3 (Foglio 3 - Part. 754 - sub.124).

Altezza interna utile 2.60m

Str. verticali: in c.a., tamponature in laterizio

Solai: in c.a.

Copertura: n.a.

Manto di copertura: n.a.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne hanno finitura con intonaco

Pavimentazione interna: in c.a.



Infissi esterni ed interni: al posto auto si accede attraverso porta carraia dell'autorimessa
 Volte: n.a.
 Scale: n.a.
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo impianto elettrico (illuminazione e prese) in tubazione esterna 230V
 Terreno esclusivo: costituiscono area esclusiva la rampa di accesso all'autorimessa
 Posto auto: privato/esclusivo
 Soffitta, cantina o simili: n.a.
 Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto moto è libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIZZA PAOLO	26/06/2000	58570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2000	19151	12061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA CON SCRITTURA PRIVATA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO SALATI ARMANDO	30/11/2006			13978	4854
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	07/12/2006			58369	34623
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 14103
 N° raccolta: 4967
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
 Iscritto a Genova il 14/04/2015
 Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 93.978,51
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 10/04/2015
 N° repertorio: 63035
 N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- Atto esecutivo cautelare**
 Trascritto a Genova il 18/06/2020
 Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC).

TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro

TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI non risultano vincoli

TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio che ospita il posto auto oggetto della procedura è stato costruito su progetto dell'ing. M. De Rege del 7.11.62 che ha ricevuto concessione edilizia n. 24677 del 18.10.62 al prot. LL.PP. 898/62 ed abitabilità con decreto n.3517 del 31.12.1965.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente certificazione a firma del dott. #Andrea Zuccarello Marcolini#, Notaio in Messina iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati #Avenoso Girolama# e #Rovati Francesco# conclusa in data 11.06.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 311 parte 2 serie C volume 1 ufficio 1, dell'ufficio dello stato civile del Comune di Genova è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi #Galluffo Pasquale# e #Tosonotto Luana#.

CONFINI

L'autorimessa confina a Nord con area di manovra dell'autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), ad Est con l'intercapedine/cantine del mappale 748, a Sud con l'intercapedine del mappale 748 e ad Ovest con intercapedine del mappale 749/747/1380.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	241,00 mq	255,00 mq	0,35	89,25 mq	2,65 m	1° Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				89,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 126, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 245 Superficie catastale 206 mq Rendita € 2.404,11 Piano S1



		Graffato S1
Dal 26/06/2000 al 20/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 754, Sub. 126, Zc. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 245 Superficie catastale 206 mq Rendita € 2.404,11 Piano S1 Graffato S1

Gli immobili del Foglio 3 Particella 754 Subb 122-123-124-125-126 già tutti particella 754 Sub 109
Graffato particella 765 Sub 100, già particella 154 Sub 107

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	754	126	6	C6	2	245	206 mq	2404,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'area dell'autorimessa a Sud-Est contraddistinta con la nota "Locale visitabile ma non agibile" è stato frazionato in tre ambienti ai quali si accede passando dall'uno all'altro, come rappresentato nella planimetria allegata alla presente relazione

Per le difformità riscontrate si rende necessaria l'aggiornamento della planimetria catastale e la richiesta di sanatoria al Comune di Genova.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



L'autorimessa è attualmente utilizzata al 80% quale deposito, alcuni locali pur avendo il vincolo di non agibilità sono stati utilizzati quali sale private di ricreazione / musica.

STATO CONSERVATIVO

All' autorimessa si accede attraverso viale e rampa privata.

L' autorimessa è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L' autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall' autorimessa contraddistinta dal subalterno 126.

All' intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all' autorimessa.

La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento.

Non sono presenti servizi igienici, l' impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.

PARTI COMUNI

L' edificio di cui fa parte l' autorimessa insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne alcune delle quali sono adibite a viali di accesso e posti auto.

Non sono definite aree comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L' edificio di cui fa parte l' autorimessa oggetto della procedura risulta registrato all' ufficio tecnico del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:

Progetto n. 24677 del 18.10.1962, prot. LL.PP. 898/62, Progetto realizzato dall' ing. M. De Rege.

Il Progetto ha ricevuto parere favorevole il 07/11/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia n. 1842 del 03/10/1962.

L' edificio ha ricevuto decreto di abitabilità n. 3517 del 31/12/1965 con destinazione a magazzino per il piano destinato all' attuale autorimessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: a Nord con area di manovra dell' autorimessa (Foglio 3 - Part. 754 - sub.121), ad Est con l' intercapedine/cantine del mappale 748, a Sud con l' intercapedine del mappale 748 e ad Ovest con intercapedine del mappale 749/747/1380.

Altezza interna utile 2.60m

Str. verticali: in c.a., tamponature in laterizio

Solai: in c.a.

Copertura: n.a.

Manto di copertura: n.a.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne hanno finitura con intonaco

Pavimentazione interna: in c.a.

Infissi esterni ed interni: al posto auto si accede attraverso porta carraia dell' autorimessa



Volte: n.a.

Scale: n.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo impianto elettrico (illuminazione e prese) in tubazione esterna 230V

Terreno esclusivo: costituiscono area esclusiva la rampa di accesso all'autorimessa

Posto auto: privato/esclusivo

Soffitta, cantina o simili: n.a.

Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'autorimessa è attualmente utilizzata al 80% quale deposito, alcuni locali pur avendo il vincolo di non agibilità sono stati utilizzati quali sale private di ricreazione / musica.

L'esecutato dichiara in sede di sopralluogo che l'autorimessa sarà liberata all'atto della vendita del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 07/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LIZZA PAOLO	26/06/2000	58570	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2000	19151	12061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA CON SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALATI ARMANDO	30/11/2006	13978	4854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	07/12/2006	58369	34623		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 14103
 N° raccolta: 4967
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
 Iscritto a Genova il 14/04/2015
 Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 93.978,51
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 10/04/2015
 N° repertorio: 63035
 N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- Atto esecutivo cautelare**
 Trascritto a Genova il 18/06/2020
 Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC).

TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro

TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI non risultano vincoli

TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio che ospita l'autorimessa oggetto della procedura è stato costruito su progetto dell'ing. M. De Rege del 7.11.62 che ha ricevuto concessione edilizia n. 24677 del 18.10.62 al prot. LL.PP. 898/62 ed abitabilità con decreto n.3517 del 31.12.1965.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale. Per dettagli si rimanda agli elaborati allegati alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La suddivisione è avvenuta in relazione ai riferimenti catastali dei beni pignorati.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto auto N.1 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 754, Sub. 122, Zc. 6, Categoria C6, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.240,00
La stima è stata realizzata prendendo come riferimento i valori OMI per la zona di riferimento, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le quotazioni di vendita da parte delle agenzie immobiliari di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	4,62 mq	2.000,00 €/mq	€ 9.240,00	100,00%	€ 9.240,00
				Valore di stima:	€ 9.240,00

Valore di stima: € 9.240,00

Valore finale di stima: € 9.240,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto auto N.2 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 754, Sub. 123, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.920,00
La stima è stata realizzata prendendo come riferimento i valori OMI per la zona di riferimento, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le quotazioni di vendita da parte delle agenzie immobiliari di zona.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	3,96 mq	2.000,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
				Valore di stima:	€ 7.920,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
 Il posto auto N.3 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore giallo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.540,00
 La stima è stata realizzata prendendo come riferimento i valori OMI per la zona di riferimento, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le quotazioni di vendita da parte delle agenzie immobiliari di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	5,77 mq	2.000,00 €/mq	€ 11.540,00	100,00%	€ 11.540,00
				Valore di stima:	€ 11.540,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
 Il posto moto N.4 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore giallo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 125, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.540,00
 La stima è stata realizzata prendendo come riferimento i valori OMI per la zona di riferimento, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le quotazioni di vendita da parte delle agenzie immobiliari di zona.



immobiliari di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	2,27 mq	2.000,00 €/mq	€ 4.540,00	100,00%	€ 4.540,00
Valore di stima:					€ 4.540,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
L'autorimessa è parte di un'autorimessa più ampia posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 126, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.500,00
La stima è stata realizzata prendendo come riferimento i valori OMI per la zona di riferimento, le quotazioni del Borsino Immobiliare e le quotazioni di vendita da parte delle agenzie immobiliari di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS	89,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 178.500,00	100,00%	€ 178.500,00
Valore di stima:					€ 178.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che i beni pignorati costituiscono il 90% del bene complessivo degli esecutati.
Vi è infatti il lotto "Area di Manovra" censito al Catasto fabbricati alla sezione QUI - Foglio 3 - Particella 754 - Sub 122, non oggetto di stima ma di cui si è tenuto conto nella valorizzazione dei singoli lotti.



Dalle verifiche condotte risulta uno stato debitorio nei confronti del Condominio civico 24C gestito da FB Associati.

Contattato il geom. Ferrero Vincenzo (Amm. di riferimento del condominio) pur confermando la sussistenza dello stato debitorio non ha fornito evidenza dell'entità dello stato passivo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 29/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pandolfi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIE: STATO AUTORIZZATO / STATO DI FATTO / STATO DI RAFFRONTO (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CON CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VIRTUALE (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ESTRATTI PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE PER IMMOBILE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO MAPPALE (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - STATO DEBITORIO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE IDENTIFICAZIONE ZONA (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - RIFERIMENTI CONCESSIONE EDILIZIA RICHIESTA ABITABILITÀ (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 29/12/2020)



- ✓ N° 12 Altri allegati - ARRE DI PROPRIETÀ NON OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
(Aggiornamento al 29/12/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto auto N.1 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 122, Zc. 6, Categoria C6, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC). TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IRAULICI non risultano vincoli TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

Prezzo base d'asta: € 9.240,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto auto N.2 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 123, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC). TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IRAULICI non risultano vincoli TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto auto N.3 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC). TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU



ambito di conservazione dell'impianto urbanistico TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IRAULICI non risultano vincoli TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
Il posto moto N.4 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 125, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC). TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IRAULICI non risultano vincoli TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS
L'autorimessa è parte di un'autorimessa più ampia posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 126, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito l'inquadramento della zona (Via Majorana 66R) ove insiste l'edificio di cui fanno parte il lotto oggetto della procedura così come da Piano Urbanistico Comunale di Genova (PUC). TAV.45 LIVELLO PAESAGGESTICO PUNTUALE rientra nel percorso di origine storico centro TAV.45 ASSETTO URBANISTICO ricade nella zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico TAV.45 VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IRAULICI non risultano vincoli TAV.45 ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO rientra tra la zona A (area con suscettività d'uso non condizionata) e la zona B (area con suscettività d'uso parzialmente condizionata)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.240,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 122, Zc. 6, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	4,62 mq
Stato conservativo:	Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata. L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.1, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126. All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa. La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento. Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.		
Descrizione:	Il posto auto N.1 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il posto auto è occupato da un'autovettura di cui non è stato possibile accertare l'identità del proprietario.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 123, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	3,96 mq
Stato conservativo:	Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata. L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.2, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126. All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa. La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento. Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.		
Descrizione:	Il posto auto N.2 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il posto auto è occupato da un'autovettura di cui non è stato possibile accertare l'identità del proprietario.		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 124, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	5,77 mq
Stato conservativo:	Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata. L'autorimessa di cui il posto auto, identificato con N.3, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126. All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa. La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento. Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.		
Descrizione:	Il posto auto N.3 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il posto auto è libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 125, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,27 mq
Stato conservativo:	Al posto auto si accede attraverso viale e rampa privata. L'autorimessa di cui il posto moto, identificato con N.4, fa parte è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126. All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa. La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento. Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.		
Descrizione:	Il posto moto N.4 è parte di un'autorimessa posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All'autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il posto moto è libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto			
------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Genova (GE) - Via Majorana, 66R, edificio 24C, piano 1° SS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 754, Sub. 126, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	89,25 mq
Stato conservativo:	All'autorimessa si accede attraverso viale e rampa privata. L'autorimessa è ubicata al piano S1 del civico 24C di via Majorana - Genova. L'autorimessa è dotata di corsia di manovra che separa i posti auto N.1 - N.2 - N.3 - posto moto N.4 e dall'autorimessa contraddistinta dal subalterno 126. All'intera autorimessa si accede attraverso un cancello che da accesso prima alla rampa e dalla porta carraia che da accesso all'autorimessa. La tinteggiatura degli ambienti è in stato di conservazione discreto. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in cemento. Non sono presenti servizi igienici, l'impianto elettrico (luce) risulta funzionante ed in buono stato.		
Descrizione:	L'autorimessa è parte di un' autorimessa più ampia posta al primo piano sotto strada identificata con il civico 66R. All' autorimessa ci si accede attraverso rampa privata e varco carrabile. Il posto auto è delineato da segnaletica orizzontale di colore giallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L' autorimessa è attualmente utilizzata al 80% quale deposito, alcuni locali pur avendo il vincolo di non agibilità sono stati utilizzati quali sale private di ricreazione / musica.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C,
PIANO 1° SS

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/01/2007
Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,35 %
Rogante: Salati Armando
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 14103
N° raccolta: 4967
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 14/04/2015
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.978,51
Rogante: Noli Angelo
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 63035
N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C,
PIANO 1° SS

Isrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007
 N° repertorio: 14103
 N° raccolta: 4967
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
 Iscritto a Genova il 14/04/2015
 Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 93.978,51
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 10/04/2015
 N° repertorio: 63035
 N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- Atto esecutivo cautelare**
 Trascritto a Genova il 18/06/2020
 Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C, PIANO 1° SS

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 29/01/2007
 Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Salati Armando
 Data: 23/01/2007



N° repertorio: 14103

N° raccolta: 4967

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 14/04/2015
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 93.978,51
Rogante: Noli Angelo
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 63035
N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C,
PIANO 1° SS**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/01/2007
Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,35 %
Rogante: Salati Armando
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 14103
N° raccolta: 4967
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 14/04/2015
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 93.978,51
Rogante: Noli Angelo
Data: 10/04/2015



N° repertorio: 63035
N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA MAJORANA, 66R, EDIFICIO 24C,
PIANO 1° SS**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 29/01/2007
Reg. gen. 4206 - Reg. part. 906
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,35 %
Rogante: Salati Armando
Data: 23/01/2007
N° repertorio: 14103
N° raccolta: 4967
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 14/04/2015
Reg. gen. 8252 - Reg. part. 1243
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 93.978,51
Rogante: Noli Angelo
Data: 10/04/2015
N° repertorio: 63035
N° raccolta: 23969

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Genova il 18/06/2020
Reg. gen. 16264 - Reg. part. 11716
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

