
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Invernizzi Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 681/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 681/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Geom. Invernizzi Giulio, con studio in Largo G. A. Sanguineti, 11/6 - 16123 - Genova (GE), email giulioinvernizzi@libero.it, PEC giulio.invernizzi@geopec.it, Tel. 010 8597641, Fax 010 8597642, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile con destinazione commerciale - artigianale ubicato nel Comune di Genova, Piazza Inferiore del Roso civico 3 rosso.

Piazza Inferiore del Roso fa parte del Centro Storico di Genova, zona nucleo della città vecchia caratterizzato da stretti vicoli con presenza di alti edifici solo in parte oggetto di recupero; la zona è stata interessata da eventi bellici durante la seconda guerra mondiale ed i ruderi dei fabbricati colpiti sono rimasti visibili fino a fine degli anni 80.

Anche l'immobile oggetto di esecuzione faceva parte di più ampio fabbricato di quattro piani complessivi; il piano seminterrato, dove risulta ubicata l'U.I.U. in esame con accesso da Piazza Inferiore del Roso, un piano terreno, con accesso da Piazza Superiore del Roso, dove ora è presente un parcheggio privato e due piani superiori che non sono stati più ricostruiti.

La zona dove risulta ubicata l'unità immobiliare è compresa tra la Via Balbi a nord e la Via Gramsci a sud e risulta ben servita da mezzi pubblici, servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali.

Come nell'intera zona non vi è possibilità di parcheggio libero ma sono presenti diverse aree di parcheggio, per residenti ed a pagamento, nella zona dell'Expò. Piazza Inferiore del Roso è raggiungibile anche carrabilmente, per gli aventi diritto da Via Balbi; questo rappresenta una particolarità vista l'ubicazione dell'immobile.

La stazione ferroviaria di Piazza Principe dista meno di un chilometro mentre il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 3,5 km

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/03/2019.

Custode delle chiavi: SOVEMO GENOVA

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come magazzino con presenza principalmente di derrate alimentari

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

a nord: muri perimetrali su intercapedine

a est: muri perimetrali su Vico Superiore del Roso

a sud: muri perimetrali su Piazza Inferiore del Roso

a ovest: muri perimetrali su atrio civico 6 di Piazza Inferiore del Roso

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	76,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2008 al 23/10/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 80, Part. 333, Sub. 27, Zc. 1A Categoria F3
Dal 23/10/2008 al 02/05/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 80, Part. 333, Sub. 27, Zc. 1A Categoria C1 Cl.9, Cons. 83 Superficie catastale 101 mq Rendita € 1.247,40 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	80	333	27	1A	C1	9	83	101 mq	1247,4 €	T	

Corrispondenza catastale

all'atto del sopralluogo è stata constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

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

PATTI

nulla da evidenziare

STATO CONSERVATIVO

all'atto del sopralluogo, per quanto è stato possibile constatare a causa dei materiali presenti interno, l'immobile si presentava in mediocre stato conservativo; non risulta realizzata la zona del servizio



igienico, mancano le finiture a pareti, soffitto e pavimento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare costituita da monocale provvisto di bagno e magazzino, in mediocre stato di conservazione e manutenzione come da dettaglio che segue:

esposizione: prospetto principale verso sud;

altezza interna utile: 3,00 - 2.65 metri altezza aperture di ingresso;

strutture verticali: murature perimetrali in pietra;

solai: in calcestruzzo;

pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura di pietra e mattoni, interne in gasbeton;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

soffitto: intonacato;

infissi esterni: all'atto del sopralluogo erano presenti solo le serrande esterne in alluminio;

infissi interni: nessuno;

Impiantistica: impianto elettrico fuori traccia, all'atto del sopralluogo si è constatata la presenza di telecamere di sorveglianza poste all'interno dei locali;

Generali: trattasi di locali di discreta consistenza i quali risultano in mediocre condizioni di stato d'uso e di manutenzione; all'atto del sopralluogo è stata constatata la presenza di soppalchi in acciaio e legno dei quali non vi è traccia nelle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esame.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2013
- Scadenza contratto: 30/11/2019

Canoni di locazione



Canone mensile: € 600,00

all'atto del sopralluogo, eseguito tramite accesso forzoso, l'immobile è risultato occupato da beni mobili e derrate alimentari;
dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - DPGE UT GENOVA 1 - è emerso che per l'immobile in esame sussiste un contratto di locazione, avente il numero 015284, stipulato il 21/10/2013 e registrato in pari data; il periodo di locazione va da 01/12/2013 al 30/11/2019; il soggetto al quale l'immobile risulta locato è il sig. ██████████

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1988	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	17/05/1994	10832	8324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/1988	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	17/05/1994	10832	8324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/1993	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA PORCILE	01/10/1993	31814	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		GENOVA	14/10/1993	23291	16811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2005 al 23/10/2008	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	02/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	27/05/2005	25199	15347
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORENZO ANSELMI	23/10/2008	52867	14350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	19/11/2008	41766	27541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 19/11/2008
Reg. gen. 41767 - Reg. part. 8120
Importo: [REDACTED]



- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Genova il 27/06/2012
Reg. gen. 18505 - Reg. part. 2277
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto
Iscritto a Genova il 09/03/2016
Reg. gen. 6572 - Reg. part. 999
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 03/10/2018
Reg. gen. 32554 - Reg. part. 24598
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico (Tav. 38) - Categoria di edificio E "edifici o parti di edifici che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante.

Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio all'interno del quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima non risulta tra i beni vincolati dal D.L. 42/04 parte II (vincolo architettonico) ed il suo contesto non è vincolato dal D.L. 42/04 parte III (vincolo paesaggistico)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La zona dove risulta ubicato l'immobile è stata oggetto di bombardamenti durante la seconda guerra mondiale.

I ruderi degli immobili colpiti sono rimasti in stato di abbandono fino a fine degli anni 1980.

Il primo Progetto edilizio riguardante la zona risale al 1986 e trattava appunto il recupero dell'intera area.

La ricerca presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova ha evidenziato che per l'immobile in esame è stata presentata una D.I.A in data 18/05/2007 rubricata al n. 3028 (demolizione e ricostruzione); una D.I.A. in data 13/05/2008 rubricata al n. 2681 (ristrutturazione edilizia) ed una VARIANTE FINALE D.I.A. N. 2681/08 presentata in data 19/08/2001 e rubricata al n. 6031.

La destinazione dell'immobiliare dichiarata nelle pratiche edilizie di cui sopra è "attività artigianale"



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.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme con gli elaborati grafici presenti nella D.I.A. n. 6031 del 2011.

all'interno dei locali è stata constatata la presenza di soppalchi in acciaio e legno dei quali non vi è traccia nelle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esame.

Per l'unità immobiliare in parola lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 20795/2019 che classifica l'immobile nella classe energetica E

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

nulla da segnalare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T
Trattasi di immobile con destinazione commerciale - artigianale ubicato nel Comune di Genova, Piazza Inferiore del Roso civico 3 rosso. Piazza Inferiore del Roso fa parte del Centro Storico di Genova, zona nucleo della città vecchia caratterizzato da stretti vicoli con presenza di alti edifici solo in parte oggetto di recupero; la zona è stata interessata da eventi bellici durante la seconda guerra mondiale ed i ruderi dei fabbricati colpiti sono rimasti visibili fino a fine degli anni 80. Anche l'immobile oggetto di esecuzione faceva parte di più ampio fabbricato di quattro piani complessivi; il piano seminterrato, dove risulta ubicata l'U.I.U. in esame con accesso da Piazza Inferiore del Roso, un piano terreno, con accesso da Piazza Superiore del Roso, dove ora è presente un parcheggio privato e due piani superiori che non sono stati più ricostruiti. La zona dove risulta ubicata l'unità immobiliare è compresa tra la Via Balbi a nord e la Via Gramsci a sud e risulta ben servita da mezzi pubblici, servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali. Come nell'intera zona non vi è possibilità di parcheggio libero ma sono presenti diverse aree di parcheggio, per residenti ed a pagamento, nella zona dell'Expò. Piazza Inferiore del Roso è raggiungibile anche carrabilmente, per gli aventi diritto da Via Balbi; questo rappresenta una particolarità vista l'ubicazione dell'immobile. La stazione ferroviaria di Piazza



Principe dista meno di un chilometro mentre il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 3,5 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 333, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 77.633,40

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove lo stesso è ubicato risulta di fatto satura e caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti transazioni immobiliari avvenute in zona, per immobili "assimilabili", con il conforto delle quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Genova ed altre fonti specializzate (Borsino Immobiliare - Mercato Immobiliare).

Fonti informative

Le quotazioni OMI relative al 2° semestre dell'anno 2018 per la microzona all'interno della quale è ubicato il bene di cui trattasi, individuano quale valore di mercato per negozi con stato conservativo scadente una forbice di valori, compresa fra €/mq. 850,00 e €/mq.1.600,00 come da tabella allegata.

Per il caso di specie, considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, dello stato d'uso e di manutenzione, ritiene lo scrivente che il valore unitario a metro quadrato applicabile per il cespite in esame sia pari a €/mq. 850,00 ridotto del 5% per "assenza della garanzia vizi ed ivisione".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T	96,00 mq	807,00 €/mq	€ 77.633,40	100,00%	€ 77.633,40
				Valore di stima:	€ 77.633,40



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

Genova, li 13/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Invernizzi Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - estratto contratto locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T

Trattasi di immobile con destinazione commerciale - artigianale ubicato nel Comune di Genova, Piazza Inferiore del Roso civico 3 rosso. Piazza Inferiore del Roso fa parte del Centro Storico di Genova, zona nucleo della città vecchia caratterizzato da stretti vicoli con presenza di alti edifici solo in parte oggetto di recupero; la zona è stata interessata da eventi bellici durante la seconda guerra mondiale ed i ruderi dei fabbricati colpiti sono rimasti visibili fino a fine degli anni 80. Anche l'immobile oggetto di esecuzione faceva parte di più ampio fabbricato di quattro piani complessivi; il piano seminterrato, dove risulta ubicata l'U.I.U. in esame con accesso da Piazza Inferiore del Roso, un piano terreno, con accesso da Piazza Superiore del Roso, dove ora è presente un parcheggio privato e due piani superiori che non sono stati più ricostruiti. La zona dove risulta ubicata l'unità immobiliare è compresa tra la Via Balbi a nord e la Via Gramsci a sud e risulta ben servita da mezzi pubblici, servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali. Come nell'intera zona non vi è possibilità di parcheggio libero ma sono presenti diverse aree di parcheggio, per residenti ed a pagamento, nella zona dell'Expò. Piazza Inferiore del Roso è raggiungibile anche carrabilmente, per gli aventi diritto da Via Balbi; questo rappresenta una particolarità vista l'ubicazione dell'immobile. La stazione ferroviaria di Piazza Principe dista meno di un chilometro mentre il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 3,5 km

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 333, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel Piano Urbanistico Comunale vigente nella Zona AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico (Tav. 38) - Categoria di edificio E "edifici o parti di edifici che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio all'interno del quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima non risulta tra i beni vincolati dal D.L. 42/04 parte II (vincolo architettonico) ed il suo contesto non è vincolato dal D.L. 42/04 parte III (vincolo paesaggistico)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 681/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piazza Inferiore del Roso 3 rosso, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 333, Sub. 27, Zc. 1A, Categoria C1	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	all'atto del sopralluogo, per quanto è stato possibile constatare a causa dei materiali presenti interno, l'immobile si presentava in mediocre stato conservativo; non risulta realizzata la zona del servizio igienico, mancano le finiture a pareti, soffitto e pavimento.		
Descrizione:	Trattasi di immobile con destinazione commerciale - artigianale ubicato nel Comune di Genova, Piazza Inferiore del Roso civico 3 rosso. Piazza Inferiore del Roso fa parte del Centro Storico di Genova, zona nucleo della città vecchia caratterizzato da stretti vicoli con presenza di alti edifici solo in parte oggetto di recupero; la zona è stata interessata da eventi bellici durante la seconda guerra mondiale ed i ruderi dei fabbricati colpiti sono rimasti visibili fino a fine degli anni 80. Anche l'immobile oggetto di esecuzione faceva parte di più ampio fabbricato di quattro piani complessivi; il piano seminterrato, dove risulta ubicata l'U.I.U. in esame con accesso da Piazza Inferiore del Roso, un piano terreno, con accesso da Piazza Superiore del Roso, dove ora è presente un parcheggio privato e due piani superiori che non sono stati più ricostruiti. La zona dove risulta ubicata l'unità immobiliare è compresa tra la Via Balbi a nord e la Via Gramsci a sud e risulta ben servita da mezzi pubblici, servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali. Come nell'intera zona non vi è possibilità di parcheggio libero ma sono presenti diverse aree di parcheggio, per residenti ed a pagamento, nella zona dell'Expò. Piazza Inferiore del Roso è raggiungibile anche carrabilmente, per gli aventi diritto da Via Balbi; questo rappresenta una particolarità vista l'ubicazione dell'immobile. La stazione ferroviaria di Piazza Principe dista meno di un chilometro mentre il casello autostradale di Genova Ovest dista circa 3,5 km		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 19/11/2008
Reg. gen. 41767 - Reg. part. 8120
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Genova il 27/06/2012
Reg. gen. 18505 - Reg. part. 2277
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 03/10/2018
Reg. gen. 32554 - Reg. part. 24598
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

