

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Menta Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 404/2018 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Bologna (BO)

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

16036 - Avegno (GE)

Nato a Genova il 28/08/1966



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1.....	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra.....	7
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
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.....	15
Stato conservativo.....	15



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



Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1.....	36
Lotto 2.....	36
Lotto 3.....	37
Lotto 4.....	38
Lotto 5.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1.....	41
Lotto 2.....	41
Lotto 3.....	41
Lotto 4.....	41
Lotto 5.....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 404/2018 del R.G.E.....	43
Lotto 1.....	43
Lotto 2.....	43
Lotto 3.....	44



Lotto 4	44
Lotto 5	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2.....	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1.....	47
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra.....	48
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra.....	49



INCARICO

All'udienza del 09/11/2018, il sottoscritto Arch. Menta Patrizia, con studio in Località Sessarego, 31 - 16031 - Bogliasco (GE), email archimenta@libero.it, PEC patrizia.menta@archiworldpec.it, Tel. 3385943868, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21, EDIFICIO CIV.21, INTERNO 4, PIANO 4

Fig. 18, Part. 59, Sub, 15.

Appartamento collocato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'alloggio è in corso di ristrutturazione e suddivisione in due distinti appartamenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21, EDIFICIO CIV.21, INTERNO 2, PIANO 2

Fig. 18, Part. 59, Sub. 7.

Appartamento collocato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO
MALERBA, 21, EDIFICIO CIV.21, INTERNO 1, PIANO 1- S1**

Fg. 18, Part. 59. Sub. 11.

Appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

l'appartamento è dotato di cantina;

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA,
21, EDIFICIO CIV.21, INTERNO 1D, PIANO TERRA**

Fg. 18, Part. 59, Sub. 12.

Magazzino di mq.12, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA,
21, EDIFICIO CIV.21, PIANO TERRA**

Fg. 18, Part. 59, Sub.14.

Magazzino di mq.24, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**(Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **OMISSIS**
OMISSIS
16036 - Avegno (GE)
Nato a Genova il 28/08/1966

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

lati nord, est e sud: vuoto su area comune;

lato ovest: vuoto su distacco e su via Malerba;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	105,00 mq	113,04 mq	1,00	113,04 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				113,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 03/01/2006	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 650,74
Dal 03/01/2006 al 20/12/2006	OMISSIS dal 10.01.2006 OMISSIS sino al 10.01.2006	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 477,21
Dal 20/12/2006 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 607,35
Dal 09/11/2015 al 28/02/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 111 Rendita € 607,35

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
	18	59	15	B282	A3	1	7		607,35	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, depositata il 03.01.2006, rappresenta la situazione precedente l'avvenuto inizio di lavori di suddivisione in due distinte unità e sospesi con la esecuzione delle sole nuove tramezzature. A seconda delle intenzioni del futuro acquirente la corrispondenza può essere riottenuta completando i lavori con il ripristino dello stato di unico alloggio come da planimetria catastale o con il completamento come da progetto di suddivisione (o diversa disposizione) e deposito di nuova planimetria con un costo presunto di circa € 1000,00.



STATO CONSERVATIVO

l'alloggio in procedura ha in corso delle opere finalizzate alla divisione dello stesso in due distinti appartamenti;

l'avanzamento lavori rispetto al progetto è limitato alla costruzione delle tramezze, alla parziale messa in opera degli impianti e alla sostituzione dei serramenti esterni;

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un breve distacco rispetto alla recinzione della sede ferroviaria utilizzato come deposito di materiali vari; da un ballatoio esterno che da accesso ad alloggi e vani scala; da un vano scala con finiture non ancora ultimate. Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne e nelle facciate esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in procedura è uno dei 4 appartamenti e diversi magazzini che costituiscono lo stabile; dei quali 3 appartamenti e due magazzini oggetto della procedura;

- la struttura verticale del caseggiato è di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- i solai di calpestio sono parte in struttura lignea, parte in putrelle e tavelloni;
- la copertura dello stabile è in struttura lignea e manto laterizio, a quattro falde;
- le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate;
- le scale sono in muratura con alzate e pedate di ardesia;
- l'esposizione dell'appartamento, che occupa l'intero piano, è rivolta ai quattro punti cardinali;
- l'altezza interna utile è di m 2,70;
- le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi intonacate;
- la pavimentazione interna è in monocottura;
- i serramenti esterni sono provvisti di vetro-camera;



- gli impianti dell'appartamento sono in corso di lavorazione;
- l'appartamento non ha ne terreno esclusivo ne posto auto ne locale cantina;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1988 al 10/01/2006	OMISSIS, nato in Jugoslavia il 08.02.1936, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Priori Piermaurizio	27/12/1988	15381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	17/01/1989	2549	1490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2006	OMISSIS, nata a Genova il 28.08.1966, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Solimena Federico	10/01/2006	40295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	08/02/2006	6700	4133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza non è stato depositato dal precedente.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 08/11/2006
Reg. gen. 54805 - Reg. part. 12827
Quota: 380.00,00
Importo: € 380,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190,00
Rogante: Solimena Federico
Data: 08/11/2006
N° repertorio: 42070
- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a Genova il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320,51
Data: 10/04/2009
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Genova il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107,46
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53,73
Data: 20/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della domanda di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come da D.L.347/90 e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale, ipoteca legale, pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i.

Il fabbricato è inserito in zona BA

Estratto Norme di Attuazione

Art. 19 - ZONA BA – INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

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 non risulta agibile.

DIA n° 6/2006 ristrutturazione edilizia con modifiche interne e suddivisione dell'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è in corso di ristrutturazione, al momento sospesa.

Gli impianti sono a loro volta in corso di realizzazione, in uno stato che non permette una certa valutazione dei costi e delle necessità di completamento sia tecnici che normativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
16036 - Avegno (GE)
Nato a Genova il 28/08/1966

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

lati nord, est e sud: vuoto su area comune;

lato ovest: vuoto su distacco e su via Malerba;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	105,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I balconi non sono considerati in quanto dalla loro struttura risulta evidente che sono costruiti posteriormente all'immobile originario e non risultano sanabili in base alla normativa vigente nel Comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	OMISSIS dal 07/06/2015 Staibano Clara dal 19/11/1992	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 688,18
Dal 09/11/2015 al 28/02/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 110 Rendita € 688,18

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	59	7	B282	A3	2	6,5		688,18	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non riporta la presenza dei due balconi sul fronte est e alcune variazioni nelle tramezzature della zona giorno. Ad esclusione dei balconi, per quanto all'aspetto amministrativo, il resto è sanabile con la presentazione di una nuova planimetria catastale e, per le opere interne, con una richiesta di sanatoria ed un onere determinato dalla Agenzia del Territorio ex DPR 380 artt. 36 e 37.

Si segnala tuttavia che le difformità interne sono costituite dalla sostituzione di una muratura con una coppia di pilastri di cui non risulta alcun calcolo strutturale: si dovrà quindi procedere alle opportune verifiche statiche ed eventuali interventi di consolidamento.



STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, oggetto di lavori di manutenzione successivi alla costruzione del fabbricato, si presenta in accettabile stato di conservazione ad eccezione delle porte interne.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un breve distacco rispetto alla recinzione della sede ferroviaria utilizzato come deposito di materiali vari; da un ballatoio esterno che da accesso ad alloggi e vani scala; da un vano scala con finiture non ancora ultimate. Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne e nelle facciate esterne. - Il vano scala, diverso dal precedente, è finito con pedate ed alzate in marmo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;
non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in procedura è uno dei 4 appartamenti e diversi magazzini che costituiscono lo stabile;
dei quali 3 appartamenti e due magazzini oggetto della procedura;

- la struttura verticale del caseggiato è di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- i solai di calpestio sono parte in struttura lignea, parte in putrelle e tavelloni;
- la copertura dello stabile è in struttura lignea e manto laterizio, a quattro falde;
- le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate;
- le scale sono in muratura con alzate e pedate in marmo;
- l'esposizione dell'appartamento, che occupa l'intero piano, è rivolta ai quattro punti cardinali;
- l'altezza interna utile è di m 2,70;
- Le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi intonacate;
- la pavimentazione interna è in monocottura;
- i serramenti esterni sono provvisti di vetro-camera;
- l'alloggio è dotato dell'impiantistica corrente;
- l'appartamento non ha ne terreno esclusivo ne posto auto ne locale cantina;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1992 al 07/06/2005	OMISSIS , nato a Torre Annunziata il 01.01.1947, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finelli Matteo	19/11/1992	54623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	24/11/1992	29335	21236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Busalla				
Dal 07/06/2005	OMISSIS , nata a Genova il 28.08.1966, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Solimena Federico	07/06/2005	38828	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/07/2005	32303	19639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza non è stato depositato dal precedente.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/07/2005
Reg. gen. 32304 - Reg. part. 7454
Quota: 1/1
Importo: € 112,50
A favore di BANCO DI SICILIA PER AZIONI
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75,50
Rogante: notaio Solimena Federico
Data: 06/07/2005
N° repertorio: 38829
- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
- **Ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della domanda di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come da D.L.347/90 e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale, ipoteca legale, pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i.

Il fabbricato è inserito in zona BA

Estratto Norme di Attuazione

Art. 19 - ZONA BA – INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è reperibile alcuna autorizzazione corrispondente allo stato dei luoghi.

Quanto ai balconi, dalla loro struttura risulta evidente che sono costruiti posteriormente all'immobile originario e non risultano sanabili in base alla normativa vigente nel Comune.

Ad esclusione dei balconi, per quanto all'aspetto amministrativo, il resto è sanabile con la presentazione di una nuova planimetria catastale e, per le opere interne, con una richiesta di sanatoria ed un onere determinato dalla Agenzia del Territorio ex DPR 380 artt. 36 e 37.

Si segnala tuttavia che le difformità interne sono costituite dalla sostituzione di una muratura con una coppia di pilastri di cui non risulta alcun calcolo strutturale: si dovrà quindi procedere alle opportune verifiche statiche ed eventuali interventi di consolidamento.

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 dei luoghi appare difforme dalla rappresentazione catastale depositata il 23.08.1988 dove la zona giorno è suddivisa in due locali e non sono rappresentati i due balconi.

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art.7 DM 37/08: come da comma 6 dello stesso articolo dovrà quindi essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza da un tecnico dotato dei requisiti richiesti allo stesso comma (professionista iscritto all'albo o, per casi non ricadenti in art.5, comma 2, responsabile tecnico di impresa abilitata) ovvero dovranno essere sostituiti gli impianti non a norma secondo le caratteristiche tecniche e procedure e con l'intervento dei soggetti previsti dallo stesso DM 37/08.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
via Serro, 62
16036 - Avegno (GE)
Nato a Genova il 28/08/1966

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

lati nord, est e sud: vuoto su area comune;

lato ovest: vuoto su distacco e su via Malerba;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	99,50 mq	107,70 mq	1,00	107,70 mq	2,70 m	1
Cantina	7,50 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,10 m	1S
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	OMISSIS na dal 08/11/2006 a oggi OMISSIS Maria dal 24/11/1988	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 688,18
Dal 09/11/2015 al 28/02/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 113 Rendita € 688,18

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	59	11	B282	A3	2	6,5		688,18	1	



Corrispondenza catastale

L'alloggio, in stato di abbandono e già oggetto di demolizione di pavimenti e intonaci interni, corrisponde alla planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio è in stato di abbandono, dopo essere stato oggetto di parziali opere di demolizione di pavimentazioni ed intonaci interni. E' attualmente utilizzato come deposito di materiali vari.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un breve distacco rispetto alla recinzione della sede ferroviaria utilizzato come deposito di materiali vari; da un ballatoio esterno che da accesso ad alloggi e vani scala. Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne e nelle facciate esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in procedura è uno dei 4 appartamenti e diversi magazzini che costituiscono lo stabile;

dei quali 3 appartamenti e due magazzini oggetto della procedura;

- la struttura verticale del caseggiato è di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- i solai di calpestio sono parte in struttura lignea, parte in putrelle e tavelloni;
- la copertura dello stabile è in struttura lignea e manto laterizio, a quattro falde;
- le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate;
- l'alloggio è accessibile dal piano corrispondente al ballatoio esterno;
- l'esposizione dell'appartamento, che occupa l'intero piano, è rivolta ai quattro punti cardinali;
- l'altezza interna utile è di m 2,70;
- sono stati sostituiti i serramenti esterni, ora provvisti di vetro-camera;
- non è stato realizzato nessuno degli impianti correnti;
- l'appartamento non ha ne terreno esclusivo ne posto auto ma è dotato di un locale cantina;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1988 al 08/11/2006	OMISSIS , nata a Pietra de'Giorgi il 18.02.1920, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finelli Angiolo	24/11/1988	49128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	07/12/1988	35572	23177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2006	OMISSIS , nata a Genova il 28.08.1966, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Solimena Federico	08/11/2006	42071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	06/12/2006	58032	34423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza non è stato depositato dal precedente.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
- **ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della domanda di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come da D.L.347/90 e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca giudiziale, ipoteca legale, pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i.

Il fabbricato è inserito in zona BA

Estratto Norme di Attuazione

Art. 19 - ZONA BA – INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è palesemente antecedente il 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
16036 - Avegno (GE)
Nato a Genova il 28/08/1966

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

lati nord ed ovest: altra proprietà;

lato sud ed est: vuoto su area comune;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 12/07/2016	OMISSIS dal 10/01/2006 ad oggi OMISSIS 27/12/1988 al 10/01/2006	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12
Dal 12/07/2016 al 28/02/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 44,62

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	59	12	B282	C2	2	12 mq	12 mq	44,62	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto essa rappresenta erroneamente un alloggio che occupa analogamente agli altri l'intero piano.

Si dovrà procedere alla correzione della sola planimetria depositata.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è in stato di abbandono. E' attualmente utilizzato come deposito-discarda di materiali vari.

PARTI COMUNI

Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne;



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in procedura è uno dei diversi magazzini e 4 appartamenti che costituiscono lo stabile dei quali 3 appartamenti e due magazzini oggetto della procedura;

- la struttura verticale del caseggiato è di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- i solai di calpestio sono parte in struttura lignea, parte in putrelle e tavelloni;
- la copertura dello stabile è in struttura lignea e manto laterizio, a quattro falde;
- le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate;
- il magazzino è accessibile dal ballatoio esterno;
- l'esposizione è a sud e ad est;
- l'altezza interna utile è di m 2,50;
- il magazzino non dispone di spazio esterno;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1988 al 10/01/2006	OMISSIS, nato in Jugoslavia il 08.02.1936, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Priori Piermaurizio	27/12/1988	15381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/01/1989	2549	1490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova			



Dal 10/01/2006	OMISSIS , nata a Genova il 28.08.1966, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Solimena Federico	10/01/2006	40295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/02/2006	6700	4133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza non è stato depositato dal precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 08/11/2006
Reg. gen. 54805 - Reg. part. 12827
Quota: 380000,00
Importo: € 380.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro OMISSIS
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Solimena Federico
Data: 08/11/2006
N° repertorio: 42070
- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00



A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
Data: 10/04/2009

- **Ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68
Data: 20/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della domanda di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come da D.L.347/90 e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale, ipoteca legale, pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i.

Il fabbricato è inserito in zona BA

Estratto Norme di Attuazione

Art. 19 - ZONA BA – INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE



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 non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
16036 - Avegno (GE)
Nato a Genova il 28/08/1966



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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

lati nord, altra proprietà e distacco condominiale,

Lati est e sud: altra proprietà;

lato ovest: affaccio sulla via Malerba e sul distacco condominiale;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,60 mq	31,60 mq	0,40	12,64 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 23/10/2002	OMISSIS dal 24/11/88	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 14 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 89,24
Dal 23/10/2002 al 09/11/2015	OMISSIS dal 08/11/2006 ad oggi OMISSIS 24/11/1988	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 14 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 89,24
Dal 09/11/2015 al 28/02/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 59, Sub. 14 Categoria C2 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 26 Rendita € 89,24



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	59	14	B282	C2	2	mq. 24	mq.26	89,24	Terra	

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Lo stato di conservazione è precario nelle parti condominiali interne ed esterne;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attivati gravami da censo ne da livello;

non risultano usi civici gravanti sul lotto su cui insiste il fabbricato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in procedura è un magazzino a piano terra di un edificio a 5 piani fuori terra;

- la struttura verticale del caseggiato è di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata;
- la copertura dello stabile è a quattro falde;
- il manto di copertura è di laterizio;
- le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate;;
- l'altezza interna media utile è di mq.2.60;
- le partizioni del locale sono realizzate in tavolati laterizi intonacate;
- gli infissi sono vetusti in legno;
- il magazzino non dispone di spazio esterno;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1988 al 08/11/2006	OMISSIS, nata a Pietra de' Giorgi il 18/02/1920 proprietaria per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finelli Angelo	24/11/1988	49128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non precisato	07/12/1988	35572	23177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova					
Dal 08/11/2006	OMISSIS, nata a Genova il 28.08.1966, proprietario per la QUOTA di 1/1 e per il DIRITTO di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Solimena Federico	08/11/2006	42071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/12/2006	58032	34423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'atto di provenienza non è stato depositato dal precedente.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
Data: 10/04/2009
- **Ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Capitale: € 53.728,68
Data: 20/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione della domanda di annotazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come da D.L.347/90 e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteca giudiziale, ipoteca legale, pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i.

Il fabbricato è inserito in zona BA

Estratto Norme di Attuazione

Art. 19 - ZONA BA – INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

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 non risulta agibile.

Concessione Edilizia 40/90.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di tre alloggi e due magazzini compresi in un immobile che ne contiene altri di altra proprietà ed estranei alla procedura, per una più probabile commerciabilità si ritiene utile porre in vendita separatamente ciascun alloggio accoppiato o meno ai magazzini, a loro volta vendibili singolarmente: vengono quindi formati cinque lotti, ciascuno comprendente un solo immobile, distinto a catasto dal proprio subalterno.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4

Fg. 18, Part. 59, Sub. 15. Appartamento collocato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'alloggio è in corso di ristrutturazione e suddivisione in due distinti appartamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 15, Zc. B282, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 31.679,46

Lotto 1

a - criterio di stima: stima sintetica comparativa (semplificata)

b - fonti delle informazioni: Agenzia delle Entrate/OMI - agenzie immobiliari locali

c - OMI - primo semestre 2018 - zona B1 abitazioni di tipo economico € 590 - 870 /mq

d - valore unitario assunto € 590,00 /mq

e - riduzione del 5% di d per assenza di garanzie - € 29,50 /mq

f - valore unitario risultante € 560,50 /mq

g - riduzione del 50% di f per lo stato conservativo dell'immobile - € 280,25 /mq

h - valore di calcolo assunto € 280,25 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4	113,04 mq	280,25 €/mq	€ 31.679,46	100,00	€ 31.679,46
Valore di stima:					€ 31.679,46



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2

Fig. 18, Part. 59, Sub. 7. Appartamento collocato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 59, Sub. 7, Zc. B282, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 46.234,10

lotto 2

a - criterio di stima: stima sintetica comparativa (semplificata)

b - fonti delle informazioni: Agenzia delle Entrate/OMI - agenzie immobiliari locali

c - OMI - primo semestre 2018 - zona B1 abitazioni di tipo economico € 590 - 870 /mq

d - valore unitario assunto € 590,00 /mq

e - riduzione del 5% di d per assenza di garanzie - € 29,50 /mq

f - valore unitario risultante € 560,50 /mq

g - riduzione del 10% di f per la regolarizzazione urbanistica e catastale - € 56,05 /mq

h - riduzione del 15% per la demolizione dei balconi abusivi, la modifica delle porte finestre ed i relativi calcoli strutturali - € 84,14 /mq

i - valore di calcolo assunto € 420,31 /mq

la riduzione di cui al punto g comprende una stima dell'onere di regolarizzazione urbanistica il cui valore deve essere determinato dalla Agenzia del Territorio entro l'oscillazione prevista dagli artt. 36 e 37 DPR 380

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2	110,00 mq	420,31 €/mq	€ 46.234,10	100,00	€ 46.234,10
				Valore di stima:	€ 46.234,10



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1

Fig. 18, Part. 59. Sub. 11. Appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. l'appartamento è dotato di cantina;

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 59, Sub. 11, Zc. B282, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 24.886,20

lotto 3

a - criterio di stima: stima sintetica comparativa (semplificata)

b - fonti delle informazioni: Agenzia delle Entrate/OMI - agenzie immobiliari locali

c - OMI - primo semestre 2018 - zona B1 abitazioni di tipo economico € 590 - 870 /mq

d - valore unitario assunto € 590,00 /mq

e - riduzione del 5% di d per assenza di garanzie - € 29,50 /mq

f - valore unitario risultante € 560,50 /mq

g - riduzione del 60% di f per lo stato conservativo dell'immobile - € 336,30 /mq

h - valore di calcolo assunto € 224,20 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1	111,00 mq	224,20 €/mq	€ 24.886,20	100,00	€ 24.886,20
Valore di stima:					€ 24.886,20



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra

Fg. 18, Part. 59, Sub. 12. Magazzino di mq.12, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 12, Zc. B282, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 807,12

lotto 4

a - criterio di stima: stima sintetica comparativa (semplificata)

b - fonti delle informazioni: Agenzia delle Entrate/OMI - agenzie immobiliari locali

c - OMI - primo semestre 2018 - zona B1 abitazioni di tipo economico € 590 - 870 /mq

d - valore unitario assunto € 590,00 /mq

e - riduzione del 5% di d per assenza di garanzie - € 29,50 /mq

f - valore unitario risultante € 560,50 /mq

g - riduzione del 40% di f per lo stato conservativo dell'immobile - € 224,20/mq

h - valore di calcolo assunto € 336,30 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra	2,40 mq	336,30 €/mq	€ 807,12	100,00	€ 807,12
Valore di stima:					€ 807,12



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra

Fig. 18, Part. 59, Sub.14. Magazzino di mq.24, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 59, Sub. 14, Zc. B282, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.680,00

lotto 5

a - criterio di stima: stima sintetica comparativa (semplificata)

b - fonti delle informazioni: Agenzia delle Entrate/OMI - agenzie immobiliari locali

c - OMI - primo semestre 2018 - zona B1 abitazioni di tipo economico € 590 - 870 /mq

d - valore unitario assunto € 590,00 /mq

e - riduzione del 5% di d per assenza di garanzie - € 29,50 /mq

f - valore unitario risultante e applicato € 560,50 /mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra	12,64 mq	560,50 €/mq	€ 1.680,00	100,00	€ 1.680,00
Valore di stima:					€ 1.680,00

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.

Bogliasco, li 03/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Menta Patrizia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - sub. 15 lotto 1
- ✓ N° 2 Foto - sub 7 lotto 2
- ✓ N° 3 Foto - sub 11 lotto 3
- ✓ N° 4 Foto - sub 12 lotto 4
- ✓ N° 5 Foto - sub 14 lotto 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE sub 7
- ✓ N° 6 Altri allegati - det. pagamento
- ✓ N° 6 Altri allegati - ricevuta deposito
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - alloggio sub 15
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - all sub 11
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - magazzino sub 14
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - alloggio sub 7
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Dia sub 15
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - concessione ed. richiesta sub 14



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4

Fg. 18, Part. 59, Sub, 15. Appartamento collocato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'alloggio è in corso di ristrutturazione e suddivisione in due distinti appartamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 15, Zc. B282, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i. Il fabbricato è inserito in zona BA Estratto Norme di Attuazione Art. 19 - ZONA BA - INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2

Fg. 18, Part. 59, Sub. 7. Appartamento collocato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 7, Zc. B282, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i. Il fabbricato è inserito in zona BA Estratto Norme di Attuazione Art. 19 - ZONA BA - INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1

Fg. 18, Part. 59. Sub. 11. Appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. l'appartamento è dotato di cantina; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 11, Zc. B282, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i. Il fabbricato è inserito in zona BA Estratto Norme di Attuazione Art. 19 - ZONA BA - INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra

Fg. 18, Part. 59, Sub. 12. Magazzino di mq.12, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 12, Zc. B282, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i. Il fabbricato è inserito in zona BA Estratto Norme di Attuazione Art. 19 - ZONA BA - INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra

Fg. 18, Part. 59, Sub.14. Magazzino di mq.24, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 14, Zc. B282, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale approvato DPGR n.981 del 05.10.1993 e s.m.i. Il fabbricato è inserito in zona BA Estratto Norme di Attuazione Art. 19 - ZONA BA - INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO-AMBIENTALE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 404/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 4, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 15, Zc. B282, Categoria A3	Superficie	113,04 mq
Stato conservativo:	L'alloggio in procedura ha in corso delle opere finalizzate alla divisione dello stesso in due distinti appartamenti; l'avanzamento lavori rispetto al progetto è limitato alla costruzione delle tramezze, alla parziale messa in opera degli impianti e alla sostituzione dei serramenti esterni;		
Descrizione:	Fg. 18, Part. 59, Sub. 15. Appartamento collocato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. L'alloggio è in corso di ristrutturazione e suddivisione in due distinti appartamenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 7, Zc. B282, Categoria A3	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'alloggio, oggetto di lavori di manutenzione successivi alla costruzione del fabbricato, si presenta in accettabile stato di conservazione ad eccezione delle porte interne.		
Descrizione:	Fg. 18, Part. 59, Sub. 7. Appartamento collocato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1, piano 1- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 11, Zc. B282, Categoria A3	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'alloggio è in stato di abbandono, dopo essere stato oggetto di parziali opere di demolizione di pavimentazioni ed intonaci interni. E' attualmente utilizzato come deposito di materiali vari.		
Descrizione:	Fg. 18, Part. 59, Sub. 11. Appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali. l'appartamento è dotato di cantina;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, interno 1D, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 12, Zc. B282, Categoria C2	Superficie	2,40 mq
Stato conservativo:	Il magazzino è in stato di abbandono. E' attualmente utilizzato come deposito-discarica di materiali vari.		
Descrizione:	Fg. 18, Part. 59, Sub. 12. Magazzino di mq.12, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Luigi Nino Malerba, 21, edificio civ.21, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 59, Sub. 14, Zc. B282, Categoria C2	Superficie	12,64 mq
Stato conservativo:	Il magazzino è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fg. 18, Part. 59, Sub.14. Magazzino di mq.24, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale sito nelle immediate vicinanze della strada principale di Busalla, contiguo alla stazione ferroviaria in zona dotata di servizi ed esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21,
EDIFICIO CIV.21, INTERNO 4, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 08/11/2006
Reg. gen. 54805 - Reg. part. 12827
Quota: 380.00,00
Importo: € 380,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190,00
Rogante: Solimena Federico
Data: 08/11/2006
N° repertorio: 42070
- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a Genova il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320,51
Data: 10/04/2009
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Genova il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107,46
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53,73
Data: 20/07/2015



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21,
EDIFICIO CIV.21, INTERNO 2, PIANO 2**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato

Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10

- **Ipoteca legale** derivante da non precisato

Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21,
EDIFICIO CIV.21, INTERNO 1, PIANO 1- S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
- **ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21,
EDIFICIO CIV.21, INTERNO 1D, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 08/11/2006
Reg. gen. 54805 - Reg. part. 12827
Quota: 380000,00
Importo: € 380.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro OMISSIS
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Solimena Federico



Data: 08/11/2006

N° repertorio: 42070

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
Data: 10/04/2009
- **Ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.728,68
Data: 20/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA LUIGI NINO MALERBA, 21,
EDIFICIO CIV.21, PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 10/04/2009
Reg. gen. 11726 - Reg. part. 1945
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.505,10
Data: 10/04/2009



- **Ipoteca legale** derivante da non precisato
Iscritto a non precisato il 20/07/2015
Reg. gen. 18354 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
Importo: € 107.457,36
A favore di EQUITALIA NORD S.P.A
Contro OMISSIS
Capitale: € 53.728,68
Data: 20/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a non precisato il 05/11/2018
Reg. gen. 36530 - Reg. part. 27607
Quota: 1/1
A favore di MBCREDIT SOLUTIONS S.P.A
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

