

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 417/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
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
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 417/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

---

## INCARICO

---

All'udienza del 20/10/2022, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento, ubicato al piano 3 in fabbricato con ascensore di 5 piani fuori terra oltre cantine, composto da ingresso su sala centrale, a sinistra due camere da letto, a destra disimpegno indi cucina, bagno e camera da letto; cantina al piano interrato.

L'accesso al fabbricato è consentito previo superamento di due gradini; l'ascensore è raggiungibile superate le iniziali rampe di scale. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. Alla cantina si accede con l'uso delle scale condominiali.

La costruzione prospetta su tre lati: nord, sud e ovest.

L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, avendo fruito di parziale restauro con rinnovo impianto elettrico ed idro-sanitario, sostituzione dei serramenti, di parte delle pavimentazioni e rivestimenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti (il mutuo di Unicredit è stato surrogato con atto del 27/03/2009 Not. M. Chiabrera rep. 471/392 a favore di Banca di Lodi SPA, oggi Aurelia SPV Srl);

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non vi sono:

1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

## 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.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## CONFINI

---

Appartamento: nord scale condominiali, a est vicolo privato, a sud via Puccini, a ovest via Caterina Rossi;  
cantina: a nord corridoio comune, a est a sud altra unità immobiliare, a ovest strada comunale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,10 m	3
Cantina	2,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>107,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2002 al 04/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 57, Part. 617, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 107 m2 Totale escluse aree scoperte b): 1 mq Rendita € 464,81 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	57	617	3		A4	5	6 vani	Totale: 107 m2 Totale escluse aree scoperte 107 m mq	464,81 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono difformità rispetto allo stato assentito ed alla planimetria catastale: il bagno è stato allargato, l'accesso della camera da letto attigua avviene dal corridoio.

## PRECISAZIONI

Ai fini della vendita non si ritiene indispensabile procedere ad aggiornamento della planimetria catastale ed alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile è in comunione dei beni; non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, conservando i materiali dell'ultimo restauro risalente alla data di acquisto nell'anno 2002.

## PARTI COMUNI

---

Parti comuni condominiali sono l'ingresso, le scale ed i corridoi ai piani, l'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre cantine con ingresso da via Caterina Rossi n. 19. E' realizzato con struttura tradizionale formata da murature in mattoni pieni portanti, solette di tipo misto, tetto a quattro falde in legno.

L'appartamento eseguito è stato oggetto di parziale restauro nell'anno 2002 con rinnovo delle porte interne e dei serramenti esterni, del bagno e della cucina ove sono stati sostituiti i pavimenti e rivestimenti, come anche l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico.

La copertura è in lastre piane in pietra, sovrapposte, classica genovese.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva nell'area genovese di Sestri ponente senza delimitazione dell'area di pertinenza.

L'appartamento è composto da ingresso su sala centrale, a sinistra due camere da letto, a destra disimpegno indi cucina, bagno e camera da letto; cantina al piano interrato.

Tipologie e materiali di finitura:

-facciata esterna intonacata al civile;

-ingresso pedonale attraverso portoncino in legno verniciato;

-pavimentazione parti comuni in marmo o pietra;

- scale condominiali in marmo con parapetto in ferro verniciato, corrimano in legno;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino a due ante in legno tinto;
- porte interne in legno tinto;
- serramenti in pvc e doppi vetri;
- sistema oscurante composto da persiane in legno verniciato;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimentazioni nella sala e nelle camere alla veneziana in graniglia di marmo, in cucina e bagno in ceramica;
- rivestimenti in cucina e bagno ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- riscaldamento, acqua calda, climatizzazione, autonomi derivati da caldaietta collocata in cucina, a norma di legge;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv, a norma di legge;
- contatori elettrici ed acqua potabile interni;
- cantina intonacata con scrostamenti e pavimentata in ceramica.

Barriere architettoniche: l'accesso al fabbricato è in piano previo superamento di due gradini; è presente l'ascensore ma è raggiungibile superate le iniziali rampe di scale. All'interno l'abitazione è utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. La cantina è raggiungibile dalle scale condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata [REDACTED] e dalla propria famiglia ad uso residenza principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2002	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio FOSSATI FRANCA PAOLA	26/09/2002	7541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	04/10/2002	35347	25071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 04/10/2002  
Reg. gen. 35348 - Reg. part. 7662  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Notaio FOSSATI FRANCA PAOLA  
Data: 26/09/2002  
N° repertorio: 7542
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 01/04/2009  
Reg. gen. 10582 - Reg. part. 1727  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.000,00  
Rogante: Notaio CHIABRERA MASSIMO  
Data: 27/03/2009  
N° repertorio: 472/393
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 09/11/2010  
Reg. gen. 35420 - Reg. part. 7112  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.176,00

Rogante: Notaio CHIABRERA MASSIMO

Data: 28/10/2010

N° repertorio: 35420

N° raccolta: 7112

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Genova il 31/08/2022

Reg. gen. 31955 - Reg. part. 5216

Quota: 1/1

Importo: € 174.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.000,00

Rogante: Notaio FOSSATI FRANCA PAOLA

Data: 26/09/2002

N° repertorio: 7542

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 29/09/2022

Reg. gen. 34786 - Reg. part. 25906

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

Non vi sono domande giudiziali

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (normativa allegata).

### **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. L'immobile non risulta agibile.

Le opere di restauro sono state effettuate senza atto di assenso costruttivo; vi sono altresì difformità rispetto allo stato assentito ed alla planimetria catastale: il bagno è stato allargato, l'accesso della camera da letto attigua avviene dal corridoio.

L'immobile è sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 al costo complessivo di €. 5.106,40; non sono state presentate istanze di condono edilizio.

#### ***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**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 693,44

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.386,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.978,96

Millesimi 104,25

---

#### **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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft  
Appartamento, ubicato al piano 3 in fabbricato con ascensore di 5 piani fuori terra oltre cantine, composto da ingresso su sala centrale, a sinistra due camere da letto, a destra disimpegno indi cucina, bagno e camera da letto; cantina al piano interrato. L'accesso al fabbricato è consentito previo superamento di due gradini; l'ascensore è raggiungibile superate le iniziali rampe di scale. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. Alla cantina si accede con l'uso delle scale condominiali. La costruzione prospetta su tre lati: nord, sud e ovest. L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, avendo fruito di parziale restauro con rinnovo impianto elettrico ed idro-sanitario, sostituzione dei serramenti, di parte delle pavimentazioni e rivestimenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 617, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 96.300,00  
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.  
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
  - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
  - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
  - 40% verande chiuse;
  - 25% cantine e accessori;
  - 35% sottotetti non abitabili;
  - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
  - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Genova zona OMI Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESETRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.M  
ERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA semestre 2022/1 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 800,00 - €/mq. max 1.200,00.  
Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media €/mq. 999,00 valore massimo €/mq. 1.580,00.  
L'aggiudicatario dovrà eseguire la pratica di aggiornamento della planimetria attraverso:
  - 1) presentazione pratica di variazione al NCEU al costo di €. 1.903,20 compresi oneri accessori;
  - 2) presentazione pratica di sanatoria per variazione planimetria in Comune al costo di €. 1.903,20;
  - 3) spese del professionista incaricato ed oblazioni per quanto sopra pari ad €. 1.300,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft	107,00 mq	900,00 €/mq	€ 96.300,00	100,00%	€ 96.300,00
				Valore di stima:	€ 96.300,00

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.

Genova, li 18/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Roberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft  
Appartamento, ubicato al piano 3 in fabbricato con ascensore di 5 piani fuori terra oltre cantine, composto da ingresso su sala centrale, a sinistra due camere da letto, a destra disimpegno indi cucina, bagno e camera da letto; cantina al piano interrato. L'accesso al fabbricato è consentito previo superamento di due gradini; l'ascensore è raggiungibile superate le iniziali rampe di scale. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. Alla cantina si accede con l'uso delle scale condominiali. La costruzione prospetta su tre lati: nord, sud e ovest. L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, avendo fruito di parziale restauro con rinnovo impianto elettrico ed idro-sanitario, sostituzione dei serramenti, di parte delle pavimentazioni e rivestimenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 617, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (normativa allegata).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 417/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Caterina Rossi n. 19, interno 3, piano 3 ft		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 617, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	107,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, conservando i materiali dell'ultimo restauro risalente alla data di acquisto nell'anno 2002.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento, ubicato al piano 3 in fabbricato con ascensore di 5 piani fuori terra oltre cantine, composto da ingresso su sala centrale, a sinistra due camere da letto, a destra disimpegno indi cucina, bagno e camera da letto; cantina al piano interrato. L'accesso al fabbricato è consentito previo superamento di due gradini; l'ascensore è raggiungibile superate le iniziali rampe di scale. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. Alla cantina si accede con l'uso delle scale condominiali. La costruzione prospetta su tre lati: nord, sud e ovest. L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, avendo fruito di parziale restauro con rinnovo impianto elettrico ed idro-sanitario, sostituzione dei serramenti, di parte delle pavimentazioni e rivestimenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata VILLAREAL GUERRERO DELIA GUILLERMINA e dalla propria famiglia ad uso residenza principale.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 04/10/2002  
Reg. gen. 35348 - Reg. part. 7662  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Notaio FOSSATI FRANCA PAOLA  
Data: 26/09/2002  
N° repertorio: 7542
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 01/04/2009  
Reg. gen. 10582 - Reg. part. 1727  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.000,00  
Rogante: Notaio CHIABRERA MASSIMO  
Data: 27/03/2009  
N° repertorio: 472/393
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 09/11/2010  
Reg. gen. 35420 - Reg. part. 7112  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.176,00  
Rogante: Notaio CHIABRERA MASSIMO  
Data: 28/10/2010  
N° repertorio: 35420  
N° raccolta: 7112
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 31/08/2022  
Reg. gen. 31955 - Reg. part. 5216  
Quota: 1/1  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 87.000,00

Rogante: Notaio FOSSATI FRANCA PAOLA  
Data: 26/09/2002  
N° repertorio: 7542

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 29/09/2022

Reg. gen. 34786 - Reg. part. 25906

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura