

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.404,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2023, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2023 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 Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è al quinto piano di un edificio di sei piani complessivi, oltre il piano terra.

E' dotato di ascensore.

Si trova in un'arteria stradale a grande percorrenza lungo la sponda destra del Torrente Bisagno.

Dista 4 km circa dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e circa un centinaio di metri dal casello autostradale di Genova Est.

Nelle vicinanze ci sono i principali servizi pubblici quali scuole, banche, uffici postali, fermate dell'autobus e varie attività commerciali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5

## 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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

I coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono legalmente separati.

Risultano entrambi residenti nell'immobile oggetto di esecuzione.

Il Tribunale di Genova in data 02/12/2019 ha dichiarato privo di efficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti del creditore procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Luigi Riso Francesco in data 05/05/2011 (allegato n. 2) con il quale la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto, in virtù della piena proprietà, l'usufrutto generale vitalizio al marito Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la nuda proprietà ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

Pertanto, in merito ai diritti posti in vendita nei confronti del creditore procedente, si fa riferimento al diritto di proprietà per la quota di 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con appartamento interno 21 scala A, a sud con appartamento interno 24 scala A, ad ovest appartamento interno 24 scala A e vano scale, a est con muri perimetrali su Via Bobbio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,15 m	5
Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,90 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è così suddiviso:

- vano d'ingresso unico col soggiorno separati da con un muro parziale di h. 1.10 m. Dal soggiorno si ha l'accesso al balcone esterno;
- camera matrimoniale con una porta che si apre dall'ingresso ed un'altra dal soggiorno;
- corridoio
- locale bagno, dotato di WC, bidet, lavabo e box doccia;
- cucina;
- seconda camera matrimoniale;
- numero due dispense.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano 5
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>14/06/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 965,77
Dal <b>05/05/2011</b> al <b>14/06/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 965,77 Piano 5

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
STA	32	122	45	5	A2	2	5,5 vani	87 mq	965,77 €	5	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità:

- non è presente il muro che divide la zona ingresso dal soggiorno: ad oggi è stato demolito parzialmente per ottenere un vano unico;
- è stata costruita una tramezza nel locale cucina che definisce un locale dispensa;
- non è indicato il balcone.

Per sanare tali difformità occorre presentare una pratica DOCFA (strumento digitale per la presentazione di planimetrie e visure all'Agenzia delle Entrate) a firma di un tecnico abilitato con un costo pari a € 500 oltre € 50 di bolli.

## **PRECISAZIONI**

---

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

## **PATTI**

---

Niente da segnalare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, con impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) funzionanti.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile è inserito in un contesto condominiale con il portone d'accesso e il vano scale in comune.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione è ad est.

L'altezza utile interna è di 3,15 m.

Le strutture verticali sono miste in cemento armato e muratura portante.

La copertura del tetto è a padiglione.

Le pareti esterne sono finite ad intonaco e tinta con elementi decorativi applicati in mediocre condizione di manutenzione.

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati.

I pavimenti sono in graniglia decorata e in piastrelle di ceramica nel locale bagno e nel locale cucina.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetro singolo, quelli esterni sono persiane in PVC.

L'impianto di riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria è autonomo alimentato a gas metano.

Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1991	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Stefano Unia	30/09/1991	4144	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	04/10/1991	23386	16048
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2011	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Risso Luigi Francesco	05/05/2011	28294	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	16/05/2011	16714	11509
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sono stati inseriti come allegati l'atto di compravendita del 30/09/1991, reperito presso l'Archivio Notarile (allegato n. 1) e l'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito reperito dal notaio rogante (allegato n. 2).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 06/08/2008  
Reg. gen. 30956 - Reg. part. 6060  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 15/10/2020  
Reg. gen. 29503 - Reg. part. 4306  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 63.174,51

### Trascrizioni



- **cessione di diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Genova il 16/05/2011

Reg. gen. 16714 - Reg. part. 11509

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

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

Note: Annotazione del 26/11/2014, RP 2107, RG 27425: inefficacia parziale.

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 16/02/2016

Reg. gen. 4156 - Reg. part. 3051

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

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

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/05/2023

Reg. gen. 16229 - Reg. part. 12833

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona AR - UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.

Ricade all'interno di un area definita come nodo infrastrutturale.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito nel 1930 e terminato nel 1933, in data anteriore alla Legge Urbanistica 1150/1942.

Pertanto, per verificare la regolarità edilizia si fa riferimento alla planimetria catastale.

Sono presenti alcune difformità nella distribuzione delle tramezze interne.

Da informazioni raccolte dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ivi residente, tali lavori edili sono stati eseguiti dopo il 1991 e pertanto si applica la Legge Regionale n. 16/2008, comma 3:

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro



regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro".

Al versamento indicato va aggiunto il costo del tecnico abilitato: per la redazione della relazione tecnica descrittiva e degli elaborati grafici, l'onorario viene quantificato prudenzialmente in € 1500.

E' presente la dichiarazione di abitabilità n. 957 del 02/06/1933 (allegato n. 4)

### ***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.

Da ricerche presso la Regione Liguria non è risultato presente in banca dati l'APE che pertanto è stato redatto con il n. 37795\_2023\_6918 e scadenza il 25/09/2023 (allegato n. 8).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.435,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.870,00

Da informazioni assunte presso l'amministrazione di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è risultato il seguente stato debitorio:

- Spese per la gestione ordinaria anno 2020/2021: € 1.724,72



- Spese per la gestione ordinaria anno 2021/2022; € 1.146,97
- Alla data del 13/07/2023 non erano stati deliberati lavori straordinari.

## 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 comfort, consistenza, 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 Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5  
L'immobile è al quinto piano di un edificio di sei piani complessivi, oltre il piano terra. E' dotato di ascensore. Si trova in un'arteria stradale a grande percorrenza lungo la sponda destra del Torrente Bisagno. Dista 4 km circa dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e circa un centinaio di metri dal casello autostradale di Genova Est. Nelle vicinanze ci sono i principali servizi pubblici quali scuole, banche, uffici postali, fermate dell'autobus e varie attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 109.080,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di appartamenti, omogenei per ubicazione, accessibilità, vicinanza al centro cittadino, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre 2022, zona D004/periferica/abitazioni civili: valore min. €/mq 1200 - max €/mq 1800.
- Borsino Immobiliare, zone semicentrali: valore medio €/mq 1295. Definisce la dinamicità del mercato immobiliare, alta.

Si procede nella stima nei due casi:

1) vendita dell'intera proprietà.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 1.200, per un valore complessivo pari a € 109.080.

2) vendita delle due nude proprietà pari a 1/2 ciascuna e dell'usufrutto.



Si è seguita la tabella di calcolo per usufrutto vitalizio e nuda proprietà, suddivisa in base all'età e alle percentuali relative, approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel 2020, aggiornata al 2023.

Il valore dell'immobile a cui riferire la tabella suddetta è pari a € 101.404, valore di stima finale con l'applicazione dei deprezzamenti per rischio assunto per mancata garanzia e oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

Per il valore dell'usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, età da 73 a 75 anni si applica il 35% = € 35.491,40.

Per il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, età da 31 a 40 anni si applica il 15% = € 15.210,60.

Per il valore della nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, età da 41 a 45 anni si applica il 20% = € 20.280,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5	90,90 mq	1.200,00 €/mq	€ 109.080,00	100,00%	€ 109.080,00
				Valore di stima:	€ 109.080,00

Valore di stima: € 109.080,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2222,00	€

**Valore finale di stima: € 101.404,00**

I deprezzamenti applicati fanno riferimento al rischio assunto per mancata garanzia e agli oneri di regolarizzazione edilizia.

I costi per tali difformità sanate, si riferiscono alle pratiche catastali (vedi paragrafo "regolarità catastale") e amministrative (vedi paragrafo "Regolarità edilizia").



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 03/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bazzani Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita del 1991
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di cessione diritti reali a titolo gratuito
- ✓ N° 3 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Foto - allegato fotografico di n. 23 foto a colori



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5  
L'immobile è al quinto piano di un edificio di sei piani complessivi, oltre il piano terra. E' dotato di ascensore. Si trova in un'arteria stradale a grande percorrenza lungo la sponda destra del Torrente Bisagno. Dista 4 km circa dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e circa un centinaio di metri dal casello autostradale di Genova Est. Nelle vicinanze ci sono i principali servizi pubblici quali scuole, banche, uffici postali, fermate dell'autobus e varie attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR - UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente. Ricade all'interno di un area definita come nodo infrastrutturale.

**Prezzo base d'asta: € 101.404,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.404,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Bobbio , edificio 33, scala A, interno 25, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 122, Sub. 45, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, con impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è al quinto piano di un edificio di sei piani complessivi, oltre il piano terra. E' dotato di ascensore. Si trova in un'arteria stradale a grande percorrenza lungo la sponda destra del Torrente Bisagno. Dista 4 km circa dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e circa un centinaio di metri dal casello autostradale di Genova Est. Nelle vicinanze ci sono i principali servizi pubblici quali scuole, banche, uffici postali, fermate dell'autobus e varie attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 06/08/2008  
Reg. gen. 30956 - Reg. part. 6060  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 15/10/2020  
Reg. gen. 29503 - Reg. part. 4306  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 63.174,51
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 16/02/2016  
Reg. gen. 4156 - Reg. part. 3051  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 15/05/2023  
Reg. gen. 16229 - Reg. part. 12833  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

