

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 498/2023 del R.G.E.

promossa da

*XXXXXXXXXXXX*

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX*

contro

*XXXXXX XXXXX*

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza BENE N° 1 .....	5
Cronistoria Dati Catastali BENE N° 1 .....	5
Dati Catastali BENE N°1.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	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 .....	9
Servitù.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 498/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 19/06/2024, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Genova, Via Cesarea 3-12 16121, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione con annessa cantina ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6.

## DESCRIZIONE

---

Il Bene n° 1 è una abitazione da terra a tetto distribuita su tre piani fuori terra con annessa cantina interrata. E' ubicato nel Comune di Castiglione Chiavarese in Via Alla chiesa civ. 6, erroneamente indicato a Catasto con il numero civico 127.

L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato sud del fabbricato prospiciente sulla pubblica via che in tale tratto risulta pedonale.

Il bene è composto da sala e cucina al piano terreno, camera e ripostiglio al primo piano, camera e bagno al secondo piano; la cantina di trova al piano interrato ed è accessibile da una botola prospiciente sulla via pedonale.

L'accesso è stato eseguito in data 11-09-2024.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione con annessa cantina ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario Speciale datato 20 novembre 2023.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che non risulta depositato l'avviso ai creditori iscritti che nello specifico risultano:

1. \_\_\_\_\_ s.p.a. con ipoteca legale derivante da ruolo iscritta a Chiavari al reg. gen. n.8002, reg. part. n.837 del 30/10/2012 per capitale € 35.864,18 totale € 71.728,36

con ipoteca amministrativa derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Chiavari al reg. gen. n.666, reg. part. n.77 del 20/01/2017 per capitale € 41.709,84 totale € 83.419,68.

Il soggetto risulta comunque intervenuto nella presente procedura per un credito di € 66.356,02 di cui € 26.357,97 assistiti da privilegio ipotecario.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di XXXXXXXXXXXX per un credito di € 27.588,70 oltre interessi e spese;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario mediante affissione presso la casa comunale in data 31.10.2023.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori come da nota di trascrizione reg. gen. 11744 reg. part. 9805 del 20.11.2023.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Nato a

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Alfonso d'Acquarone, Notaio in Genova, del 14.12.2000 rep. n. 71660, racc. n. 1716, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari il 22.12.2000 al reg. gen. n.9872 e reg. part. n.7480 da XXXXX XXXXXXXX nato a (CF XXXXXXXXXXXXX).

Il certificato di morte di XXXXX XXXXXXXX del 02/03/2005 è depositato in atti. In tale data l'esecutato è diventato proprietario del bene per la quota di 1/1 di proprietà.

Al catasto risulta effettuata Voltura n. 12827.1/2024 per riunione diritti per morte usufruttuario.

## CONFINI

I confini del bene risultano i seguenti da nord in senso orario: terreno censito al mappale 11 del foglio 21, terreno censito al mappale 8 del foglio 21, immobile censito al mappale 14 del foglio 21, strada pubblica pedonale, immobile censito al mappale 398 del foglio 21.

L'elaborato planimetrico da cui si evincono i confini è riportato in Allegato 2.

## CONSISTENZA BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,00 mq	28,9 mq	1,00	28,9 mq	2,37 m	T
	21,90 mq	30-0,9 mq	1,00	29,1 mq	2,30 m	1
	20,40 mq	30,7-0,6 mq	1,00	30,1 mq	2,30-2,70 m	2
Cantina		12,9 mq	0,25	3,2 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,3 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

I dati catastali attuali derivano da riunione diritti per morte usufruttuario del 02/03/2005 - Riunione di usufrutto Voltura n. 12827.1/2024 - Pratica n. GE0085925 in atti dal 13/06/2024

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 Impianto meccanografico al 01/01/1992	XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 13 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,18
Dal 01/01/1992 al 14/12/2000	XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 13 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 209,17  Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 14/12/2000 al 02/03/2005	XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX nuda proprietà 1/1  XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX usufrutto 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 13 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 209,17
Dal 02/03/2005 a oggi	XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1  Riunione diritti per morte usufruttuario del 02/03/2005 - Riunione di usufrutto Voltura n. 12827.1/2024 - Pratica n. GE0085925 in atti dal 13/06/2024	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 13 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 209,17

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI BENE N°1

---

La visura storica del bene è riportata in Allegato 3.

La planimetria catastale invece non risulta disponibile.

In allegato 4 è comunque riportata la planimetria di massima del bene.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	13			A/4	1	5 vani		209,17 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11-09-2024 è stato possibile accertare che per il bene n°1 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il numero di vani indicato sulla visura catastale.

La planimetria catastale dovrà essere redatta da tecnico abilitato; per tale attività si stima un onorario complessivo di € 1.000,00.

I dati catastali sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che il numero civico 127 indicato sulla visura catastale non è corretto, in quanto il numero civico effettivo è il 6.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in pessimo stato di manutenzione.

I locali sono in stato di abbandono e invasi da muffa. Gli impianti non sono funzionanti.

All'ultimo piano in una delle camera risulta crollato il controsoffitto in canniccio, una cui parte è ancora pericolante, tanto da non consentire l'accesso a tale vano.

## PARTI COMUNI

---

In loco è stato accertato che non esiste entità condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord, Sud

Altezza interna utile: piano terra 2,37 m, piano primo 2,30 m, piano secondo da 2,30 a 2,70 m.

Strutture verticali: struttura in muratura portante;

Solai: in putrelle e tavelloni in condizioni non accertabili; si segnala il crollo del controsoffitto in canniccio al secondo piano;

Copertura: l'edificio è dotato di copertura a falde;  
Manto di copertura: condizioni di manutenzione non accertabili;  
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in pessimo stato di manutenzione;  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in avanzato stato di degrado per muffa e umidità;  
Pavimentazione interna: piastrelle in cattivo stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento in piastrelle in avanzato stato di degrado;  
Infissi esterni: in legno con vetro singolo in pessime condizioni di manutenzione; sono presenti persiane in legno in discreto stato di manutenzione;  
Infissi interni: porte in legno in scadenti condizioni;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non funzionante pertanto da considerare assente;  
Impianto idrico: presente ma non è possibile riferire se sia funzionante;  
Impianto termico di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: sono presenti radiatori in alluminio e generatore ma non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 9.

In Allegato 10 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 1/10/2024 e valido sino al 1/10/2034 da cui si evince che l'immobile si trova in classe G.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta in stato di abbandono.

In occasione del sopralluogo è stato appurato che l'esecutato è domiciliato altrove.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto, come indicato nella PEC di risposta dell'ufficio del 1.10.2024 (Allegato 6).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2000 al 02/03/2005	XXXXXX XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX nuda proprietà 1/1  XXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX usufrutto 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfonso d'Acquarone	14/12/2000	71660	1716
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	22/12/2000	9872	7480
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con la morte di XXXXX XXXXXXXX avvenuta in data 02/03/2005 come da certificato in atti, si è estinto il diritto di usufrutto e l'esecutato è diventato proprietario del bene per la quota di 1/1 di proprietà.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza è riportato in Allegato 5.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dal Certificato Ipotecario in atti integrato con le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/10/2024 (Allegato 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale derivante da ruolo**  
Iscritta a Chiavari il 30/10/2012  
Reg. gen. 8002 - Reg. part. 837  
Atto del 23/10/2012 rep. n. 773/4812  
A favore di \_\_\_\_\_ - con sede in \_\_\_\_\_ (CF) \_\_\_\_\_  
Contro Xxxxxxx xxxxxx nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda  
proprietà (oggi proprietà 1/1)  
Capitale: € 35.864,18  
Totale: € 71.728,36
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**  
Iscritta a Chiavari il 20/01/2017  
Reg. gen. 666 - Reg. part. 77  
Atto del 19/01/2017 rep. n. 3959/4817  
A favore di \_\_\_\_\_ - con sede in \_\_\_\_\_ (CF) \_\_\_\_\_  
Contro Xxxxxxx xxxxxx nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda  
proprietà (oggi proprietà 1/1)  
Capitale: € 41.709,84  
Totale: € 83.419,68

## **Trascrizioni**

### **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 20/11/2023

Reg. gen. 11744 - Reg. part. 9805

A favore di XXXXXXXXXXXXX nato a

Contro XXXXXXXX XXXXXX nato a

Atto giudiziario del 30/10/2023 n. rep. 8615

CF XXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

In caso di ristrutturazione dovrà essere garantita l'altezza minima prevista dalla norma per immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, pari a 2,70 metri, attualmente superiore a quella rilevata in loco.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

A seguito dell'accesso agli atti condotto presso l'ufficio visura del Comune di Castiglione Chiavarese, non sono emerse pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di stima (Allegato 7).

Inoltre nell'Atto notarile di provenienza (Allegato 5) è riportato che l'edificazione del bene è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Alla luce di quanto sopra non sono emerse irregolarità edilizie relative al bene in questione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 1.10.2024 (APE in Allegato 10). Si precisa che l'impianto di riscaldamento è vetusto e non funzionante.
- Per gli impianti elettrico ed idrico - anch'essi vetusti e inutilizzabili - non è stata reperita alcuna certificazione di conformità.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **SERVITÙ**

---

Dall'atto notarile di provenienza (Allegato 5) risulta che sono comprese nella vendita tutti i diritti, passi, servitù, dipendenze, pertinenze e comproprietà come pervenute al venditore per acquisto fatto con atto a rogito Notaio Luigi Delucchi di Genova in data 12 dicembre 1958, rep. n. 11156, registrato a Genova il 23.12.1958 al n. 14562 vol. 805 e trascritto a Chiavari il 3.1.1959 R.P.V. 1113 N. 55.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Abitazione con annessa cantina ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6.

Il Bene n° 1 è una abitazione da terra a tetto distribuita su tre piani fuori terra con annessa cantina interrata. E' ubicato nel Comune di Castiglione Chiavarese in Via Alla chiesa civ. 6, erroneamente indicato a Catasto con il numero civico 127. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato sud del fabbricato prospiciente sulla pubblica via che in tale tratto risulta pedonale. Il bene è composto da sala e cucina al piano terreno, camera e ripostiglio al primo piano, camera e bagno al secondo piano; la cantina si trova al piano interrato ed è accessibile da una botola prospiciente sulla via pedonale. L'accesso è stato eseguito in data 11-09-2024. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 13, Categoria A/4 Classe 1  
Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 590 e 870 €/mq.

Considerato lo stato di abbandono dell'immobile, che necessita di interventi di ripristino e ristrutturazione quantificabili in almeno 400 €/mq, si ritiene congruo applicare il valore minimo per abitazioni di tipo economico decurtato di 400 €/mq per un totale di €/mq 190.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione con annessa cantina ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6	91,00 mq	190,00 €/mq	€ 17.290,00	100,00%	€ 17.290,00
				Valore di stima:	€ 17.290,00

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 17.290,00
decurtazione oneri planimetria catastale parziale	- € 1.000,00
	€ 16.290,00
decurtazione 5%	- € 814,50
<b>Totale</b>	<b>€ 15.475,50</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione con giardino pertinenziale è assegnato un prezzo base d'asta di € 15.400,00 (quindicimilaquattrocentoeuro).

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 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciccarelli Chiara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria
- ✓ N° 5 Atto di provenienza

- ✓ N° 6 Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 7 Risposta Comune di Castiglione Chiavarese
- ✓ N° 8 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 APE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Abitazione con annessa cantina ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6.

Il Bene n° 1 è una abitazione da terra a tetto distribuita su tre piani fuori terra con annessa cantina interrata. E' ubicato nel Comune di Castiglione Chiavarese in Via Alla chiesa civ. 6, erroneamente indicato a Catasto con il numero civico 127. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato sud del fabbricato prospiciente sulla pubblica via che in tale tratto risulta pedonale. Il bene è composto da sala e cucina al piano terreno, camera e ripostiglio al primo piano, camera e bagno al secondo piano; la cantina di trova al piano interrato ed è accessibile da una botola prospiciente sulla via pedonale. L'accesso è stato eseguito in data 11-09-2024. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale bene n°1: Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 13, Categoria A/4 Classe 1  
Consistenza 5 vani, Rendita € 209,17

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 498/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Abitazione con annessa cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Chiavarese (GE) - Via alla Chiesa civ. 6.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile: bene n°1</b>	Abitazione con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 13, Categoria A4	<b>Superficie</b>	91,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'abitazione presenta finiture di tipo economico e si trova in pessimo stato di manutenzione.</p> <p>I locali sono in stato di abbandono e invasi da muffa. Gli impianti non sono funzionanti.</p> <p>All'ultimo piano in una delle camera risulta crollato il controsoffitto in canniccio, una cui parte è ancora pericolante, tanto da non consentire l'accesso a tale vano.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Bene n° 1 è una abitazione da terra a tetto distribuita su tre piani fuori terra con annessa cantina interrata. L'accesso all'appartamento avviene da portone sul lato sud del fabbricato prospiciente sulla pubblica via che in tale tratto risulta pedonale. Il bene è composto da sala e cucina al piano terreno, camera e ripostiglio al primo piano, camera e bagno al secondo piano; la cantina si trova al piano interrato ed è accessibile da una botola prospiciente sulla via pedonale. L'accesso è stato eseguito in data 11-09-2024.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Non occupato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale derivante da ruolo**

Iscritta a Chiavari il 30/10/2012

Reg. gen. 8002 - Reg. part. 837

Atto del 23/10/2012 rep. n. 773/4812

A favore di \_\_\_\_\_ a. - con sede i

Contro XXXXXXXX XXXXXX nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda  
proprietà (oggi proprietà 1/1)

Capitale: € 35.864,18.

Totale: € 71.728,36

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Iscritta a Chiavari il 20/01/2017

Reg. gen. 666 - Reg. part. 77

Atto del 19/01/2017 rep. n. 3959/4817

A favore di \_\_\_\_\_ a. - con sede i \_\_\_\_\_ a CF \_\_\_\_\_

Contro XXXXXXXX XXXXXX nato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della nuda  
proprietà (oggi proprietà 1/1)

Capitale: € 41.709,84

Totale: € 83.419,68

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 20/11/2023

Reg. gen. 11744 - Reg. part. 9805

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_

Contro XXXXXXXX XXXXXX nato a \_\_\_\_\_

Atto giudiziario del 30/10/2023 n. rep. 8615

CF XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà