TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 430/2020 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

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 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 430/2020 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.900,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

INCARICO

All'udienza del 23/06/2021, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2021 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 Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.42811369744324, 8.802377475848967)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio composto in totale da 30 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli.

Posto nelle immediate alture del quartiere presenta caratteristiche di tipo residenziale con buona possibilità di parcheggi ma con scarsità di servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

In data 13 settembre 2022 è avvenuto il primo accesso all'immobile.

In data 18 febbraio 2025 è avvenuto il secondo accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

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 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

CONFINI

Distacco esterno su tre lati, altre unità immobiliari, vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**189,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**189,00 mq**		

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso sup.netta = 8,50mq
- Cucina e sala da pranzo sup.netta = 28,70mq
- Ripostiglio 1 sup.netta = 0,8mq
- Camera1 sup.netta = 16,50mq
- Camera2 sup.netta = 14,00mq
- Locale igienico1 con zona lavanderia sup.netta = 6,50mq
- Soggiorno doppio sup.netta = 41,70mq
- Camera3 sup.netta = 15,50mq
- Camera4 sup.netta = 14,80mq
- Locale igienico2 sup.netta = 5,00mq
- Ripostiglio 2 sup.netta = 1,00mq
- Ripostiglio 3 sup.netta = 0,50mq

Completano la proprietà due balconi di superficie 20mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/08/1987** al **20/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PEG, Fg. 41, Part. 808, Sub. 44, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1.057,45 Piano 4

La data del 20/03/2025 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, in quanto il signor **** Omissis **** è deceduto in data 24/06/2013 e i figli, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno accettato l'eredità del padre, avvalendosi del beneficio d'inventario.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F): Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 41 - Particella 904

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

								e			
PEG	41	808	44	2	A3	4	10,5	191 mq	1057,45 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 18/02/2025 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 20/08/1987 (ALL.E).

Nello specificio una diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione di alcune tramezze interne nella zona cucina/pranzo.

A seguito di regolarizzazione edilizia, occorrerà aggiornare la planimetria catastale considerando un congruo compenso di circa € 400,00 per oneri professionista oltre a € 70,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al quarto piano del condominio civ. 37 di Laviosa, ha un'altezza interna pari a 3,00m, deriva dalla fusione di due immobili, ed è composto da:
- un ingresso sul quale affaccia un ripostiglio, una cucina con zona pranzo, una camera;
- un corridoio di collegamento ad una camera e al ocale igienico;
- un salone doppio;
- un disimpegno con accesso a due camere, un ripostiglio e un locale igienico.

A completare la proprietà due balconi.

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri e di parziale degrado e in stato di disuso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).
I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture, i rivestimenti e le tinteggiature risultano vetuste.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio si trova in un buono stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'unico accesso avviene direttamente dalla strada principale tramite portone in alluminio e vetro provvisto di impianto citofonico, il grande androne del caseggiato presenta pavimentazione piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento in marmo e soffitti intonacati e tinteggiati.
L'unico vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il condominio è provvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture in cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/07/1972**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

		Notaio Carlo Emiliano Verde	07/07/1972	286801	14027
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	03/08/1972	17047	13361
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	03/08/1972	17048	2381

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.

Il Signor **** Omissis ****, comproprietario per la quota di 1/4 dell'immobile oggetto di procedura, è deceduto e i figli Signori **** Omissis ****, nato a Genova (GE) il 22/07/1969, C.F. RGNLST69L22D969G, residente in Arenzano (16011 GE) Corso Giacomo Matteotti N. 124/2 e **** Omissis ****, nata a Genova (GE) il 08/03/1972, C.F. RGNPLA72C48D969V, residente in Arenzano (16011 GE) Via Antica Romana di Levante N. 45/2, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto a rogito Notaio Armando Salati in data 19/06/2023 Rep. 22.458, Racc. 12.230 - trascrizione dell'accettazione con beneficio di inventario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria –Acqui Terme in data 09/04/2024 Reg. Gen. 1574–Reg. Part. 1294.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Genova il 18/08/2010
  Reg. gen. 28578 - Reg. part. 5752
  Importo: € 650.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 325.000,00
  Note: Il signor **** Omissis **** è deceduto in data 24/06/2013.

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Genova il 13/08/2015
  Reg. gen. 22035 - Reg. part. 3449
  Importo: € 191.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 190.223,68
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Genova il 27/04/2016
  Reg. gen. 11512 - Reg. part. 1951
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 131.498,39
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a GENOVA il 27/04/2016
  Reg. gen. 11511 - Reg. part. 1950
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 19.547,83
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Genova il 16/06/2017
  Reg. gen. 19102 - Reg. part. 3431
  Importo: € 149.583,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 74.791,90

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 14/12/2020
  Reg. gen. 36957 - Reg. part. 27221
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 21/11/2024
  Reg. gen. 39215 - Reg. part. 30831
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU].

La zona ricade in aree di interesse paesaggistico: "ZONE IN LOCALITA CASTELLUCCIO NEL COMUNE DI GENOVA - PEGLI DALLE QUALI SI GODE LA VISUALE DEL MARE E DI PARTE DELLA COSTA LIGURE" - Codice vincolo 070127

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 risulta agibile.

PROGETTO 1389 DEL 1958

ABITABILITA' N. 3532 DEL 09/08/1968

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.

Si segnalano:
- la manca di autorizzazione edilizia alla fusione dei due immobili;
- diverse difformità di distribuzione interna;
- un locale (camera 3) agli atti risulterebbe appartenere ad un'altra unità abitativa.

Si consiglia verifica presso gli uffici comunali per eventuale regolarizzazione per mezzo della L.R. 16/2008 e S.M., Art.48 (Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967).

Se ne stima un costo di circa €2.000,00 per la regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 25.210,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 07/03/2025 e regolamento condominiale (ALL.G).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4
  Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio composto in totale da 30 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli. Posto nelle immediate alture del quartiere presenta caratteristiche di tipo residenziale con buona possibilità di parcheggi ma con scarsità di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 808, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 275.900,00
  Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
  - prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
  - superficie dell'immobile (mq).

  Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

  La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

  Valori - min/max:
  - OMI (2024 - II° semestre) --> €/mq 1.250 - €/mq 1.850;
  - Borsino Immobiliare --> €/mq 1.149 - €/mq 1.486 - €/mq 1.824;
  - Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.600.

  Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a €/mq 1.550:
  mq 189,00 x €/mq 1.550,00 = € 292.950,00 alla quale si decurtano €2.000,00 per regolarizzazione urbanistica e €470,00 per regolarizzazione catatale: € 290.480,00

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 290.480,00 x 0,95 = € 275.956,00 che si arrotonda a € 275.900,00 (duecentosettantacinquemilanovecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4	189,00 mq	1.459,79 €/mq	€ 275.900,00	100,00%	€ 275.900,00
				Valore di stima:	€ 275.900,00

Valore di stima: € 275.900,00

Valore finale di stima: **€ 275.900,00**

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 31/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C.1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL.D

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G - Documentazione condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4
  Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio composto in totale da 30 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli. Posto nelle immediate alture del quartiere presenta caratteristiche di tipo residenziale con buona possibilità di parcheggi ma con scarsità di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 808, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]. La zona ricade in aree di interesse paesaggistico: "ZONE IN LOCALITA CASTELLUCCIO NEL COMUNE DI GENOVA - PEGLI DALLE QUALI SI GODE LA VISUALE DEL MARE E DI PARTE DELLA COSTA LIGURE" - Codice vincolo 070127

Prezzo base d'asta: **€ 275.900,00**

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 430/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Laviosa, edificio 37, interno 13-16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 808, Sub. 44, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	189,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al quarto piano del condominio civ. 37 di Laviosa, ha un'altezza interna pari a 3,00m, deriva dalla fusione di due immobili, ed è composto da: - un ingresso sul quale affaccia un ripostiglio, una cucina con zona pranzo, una camera; - un corridoio di collegamento ad una camera e al ocale igienico; - un salone doppio; - un disimpegno con accesso a due camere, un ripostiglio e un locale igienico. A completare la proprietà due balconi. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni mediocri e di parziale degrado e in stato di disuso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture, i rivestimenti e le tinteggiature risultano vetuste.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio composto in totale da 30 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli. Posto nelle immediate alture del quartiere presenta caratteristiche di tipo residenziale con buona possibilità di parcheggi ma con scarsità di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Genova il 18/08/2010
  Reg. gen. 28578 - Reg. part. 5752
  Importo: € 650.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 325.000,00
  Note: Il signor **** Omissis **** è deceduto in data 24/06/2013.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Genova il 13/08/2015
  Reg. gen. 22035 - Reg. part. 3449
  Importo: € 191.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 190.223,68
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a GENOVA il 27/04/2016
  Reg. gen. 11511 - Reg. part. 1950
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 19.547,83
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Genova il 27/04/2016
  Reg. gen. 11512 - Reg. part. 1951
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 131.498,39
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Genova il 16/06/2017
  Reg. gen. 19102 - Reg. part. 3431
  Importo: € 149.583,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 74.791,90

Trascrizioni

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 14/12/2020
  Reg. gen. 36957 - Reg. part. 27221
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 21/11/2024
  Reg. gen. 39215 - Reg. part. 30831
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d