

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 383/2024 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE® **** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

STESURA INTEGRATA CON INSERIMENTO DATO CATASTALI POSTO AUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
BenI N° 1-2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 / Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 5	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 6	
Bene N° 2 – POSTO AUTO ubicato a Genova (GE) – VIA ROMAGNA, piano t, POSTO AUTO 8.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 6	
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 7	
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 8	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 8	
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 8	
Provenienze Ventennali.....	9
BenI N° 1-2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 / Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
BenI N° 1-2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 / Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	10
Normativa urbanistica.....	10

BenI N° 1-2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 / Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
BenI N° 1-2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4 / Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T, POSTO AUTO 8.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 383/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.786,25	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4	17



In data 02/10/2024, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

Appartamento sito al quarto piano di una palazzina situata in zona San Teodoro, in zona a carattere esclusivamente residenziale, ai piedi della collina di Granarolo. La fermata AMT più vicina è la Bologna5/Lugo, servita dalla linea 32, in funzione da Piazza Caricamento a Largo San Francesco da Paola. E' costituita da ingresso con annesso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Affaccia interamente ad Ovest e gode della presenza di una bella poggiolata con ampia vista.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Posto auto annesso all'immobile uso residenziale.

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 Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4 / POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

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

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Maria LANDOLFO Notaio in Napoli. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: BGGCSR70C18D969P

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile così confina:

- a Nord: altra U.I.U.
- a Est: altra U.I.U. e vano scale
- a Sud: altra U.I.U.
- a Ovest: via Romagna
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) – VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

L'immobile così confina:

- a Nord: posto auto 7
- a Est: area di transito
- a Sud: posto auto 7
- a Ovest: distacco
- sopra: cielo
- sotto: terra

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,64 mq	58,79 mq	1	58,79 mq	2,86 m	4
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,3	0,72 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	14,48 mq	14,48 mq	0,3	4,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,85 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				63,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In particolare poi l'immobile risulta così composto:

Ingresso	mq 2,22	foto 9
Soggiorno con angolo cottura	mq 25,91	foto 10-11-12-14-16
Balcone 1	mq 2,4	foto 15
Balconata	mq 4,32	foto 17-18
Disimpegno	mq 1,14	foto 13
Bagno	mq 4,83	foto 19-20
Camera matrimoniale	mq 15,95	foto 21-22

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	10	911	37		A3	3	4	65 mq	568,1 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala tuttavia che le superfici rilevate sono leggermente inferiori riportate in visura: ovvero mq totali 64 e mq escluse superfici scoperte mq 59.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	10	424	3	1	C6	4		9 mq	47,88 €		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

Per il caseggiato:

Fondazioni:	in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
Copertura:	piana - non praticabile
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate - condizioni buone

Per l'immobile:

Esposizione:	Altezza interna utile: 289 cm
Pavimentazione:	Ovest
Pareti:	Graniglia e mosaico di marmo a pezzatura grossa - condizioni buone
Infissi :	tinteggiate - condizioni per lo più buone
ingresso blindata	finestre in alluminio con doppi vetri (2016); porte in legno tinteggiato-porta di
Impianto elettrico:	Sottotraccia, presumibilmente a norma
Impianto di risc.:	condominiale
Impianto ACS:	autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

L'immobile risulta occupato dalla coniuge dell'esecutato.

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4 / POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1987 al 12/07/2012	**** <i>Omissis</i> ****, nata a Borghetto Borbera AL il 29/01/1927 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe TORRENTE	03/11/1987	26393	6688
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	13/11/1987	33981	22185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2012 al 09/01/2025	**** <i>Omissis</i> ****, nato a Genova il 18/03/1970 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo GIVRI	12/07/2012	10402	4181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	23/07/2012	21618	17158
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4 / POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 23/07/2012
Reg. gen. 21619 - Reg. part. 2688
Quota: 1/1
Importo: € 274.000,00
A favore di Intesa San Paolo Torino
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.000,00
Rogante: Paolo GIVRI
Data: 12/07/2012
N° repertorio: 10403
N° raccolta: 4182
Note: A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di Surroga del 09/01/2014 nn.219/9 a favore della **** OMISSIS **** SPA con sede in ROMA, effettivo creditore precedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/09/2024
Reg. gen. 30621 - Reg. part. 24166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4 / POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, gli immobili in oggetto sono ricompresi nella zona AR-UR (“Ambito di Riqualficazione Urbanistico-Residenziale”) (si veda all. E)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

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

Il civico 51 di via Romagna è stato costruito con progetto 600/1959 ed è stato dichiarato agibile con provvedimento 21513/1959 (cfr. allegato H). L'interno 13, oggetto della presente procedura è stato ristrutturato in accordo alla CILA 2686/2012 (cfr. scheda allegato G).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile presenta classe energetica E (cfr. all. N)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4 / POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, PIANO T, POSTO AUTO 8

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore Gabriele BORDONARO così riferisce:

1. ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari; nell'ultima assemblea del condominio è stato stabilito di dare incarico ad un tecnico per la redazione di un capitolato per l'eventuale sostituzione delle ringhiere e il rifacimento delle facciate;
2. ad oggi non risultano pendenze. La quota annuale di amministrazione ordinaria ammonta a €. 2.000,00 circa;
6. il posto auto di proprietà dell'esecutato non fa parte del condominio di via Romagna 49-51, ma fa parte della Comunione Strada Privata via Romagna: anche in questo caso non sono stati deliberati lavori straordinari. I millesimi di proprietà del posto auto dell'esecutato sono 3,78 su un totale di 965,34. Le spese annuali ammontano a €. 25,00 circa. Per questo posto auto risultano da versare, ad oggi, €. 126,36 che corrispondono al saldo es. 2023 (€ 100,83) e preventivo es. 2024 (€. 25,53).

Il regolamento della strada e del condominio sono visibili in allegato M.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4
Appartamento sito al quarto piano di una palazzina situata in zona San Teodoro, in zona a carattere esclusivamente residenziale, ai piedi della collina di Granarolo. La fermata AMT più vicina è la Bologna5/Lugo, servita dalla linea 32, in funzione da Piazza Caricamento a Largo San Francesco da Paola I. E' costituita da ingresso con annesso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Affaccia interamente ad Ovest e gode della presenza di una bella poggiolata con ampia vista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 911, Sub. 37, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 95.775,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T

Posto auto annesso all'immobile uso residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

- Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con la presa in considerazione sia dei valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha avuto riscontro tramite le Agenzie Immobiliari della zona. Sono stati anche visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. allegato L). Tuttavia, col conforto in questo anche dal parere delle Agenzie locali, pare opportuno riconoscere all'immobile una quotazione a mq - facendo riferimento alla superficie commerciale/catastale, molto maggiore della media riscontrata sul mercato, in ragione di più fattori, ovvero:

1. la qualità delle finiture e lo stato di manutenzione dell'immobile
2. la sua luminosità e la presenza della balconata, che, come visibile in foto, gode di una bella vista
3. la taglia dell'immobile (a parità di caratteristiche il valore a mq sale allo scendere della superficie).

In tal senso pare congruo un valore a mq pari a € 1.500,00, per un valore complessivo di € 95.775,00. Tale valore però deve essere incrementato di € 24.000,00 per valorizzare il posto auto esclusivo, che in zona rappresenta un atout particolarmente appetibile e fortemente richiesto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4	63,85 mq	1.500,00 €/mq	€ 95.775,00	100,00%	€ 95.775,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Romagna, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 95.775,00

Valore di stima complessivo: € 119.775,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 113.786,25

Il valore di base d'asta, deprezzato per rischio da mancata garanzia il valore complessivo di € 119.775,00 dato dalla sommatoria di valore immobile e valore posto auto, è dunque pari ad € 113.786,25, da arrotondarsi ad € 114.000,00 (euro 114.000,00).

Si ricorda che la prima offerta potrà essere pari al 75% del suddetto valore.

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A1 - visura catastale posto auto (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 13/05/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B1 - planimetria catastale posto auto (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure ipotecarie - C - Elenco formalità
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Rilievo (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - Confronto (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - F - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 29/10/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - F - Estratto di PUC
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G - Estratto progetto
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - H - Decreto di abitabilità
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - H - Decreto di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Quotazioni OMI Semestre 02-2023
- ✓ N° 2 Altri allegati - M - Regolamento condominio e strada condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/01/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4
 Appartamento sito al quarto piano di una palazzina situata in zona San Teodoro, in zona a carattere esclusivamente residenziale, ai piedi della collina di Granarolo. La fermata AMT più vicina è la Bologna5/Lugo, servita dalla linea 32, in funzione da Piazza Caricamento a Largo San Francesco da Paola I. E' costituita da ingresso con annesso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Affaccia interamente ad Ovest e gode della presenza di una bella poggiolata con ampia vista.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 911, Sub. 37, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualficazione Urbanistico-Residenziale") (si veda all. E)
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Romagna, piano T
 Posto auto annesso all'immobile uso residenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 113.786,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 383/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.786,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 911, Sub. 37, Categoria A3	Superficie	63,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento sito al quarto piano di una palazzina situata in zona San Teodoro, in zona a carattere esclusivamente residenziale, ai piedi della collina di Granarolo. La fermata AMT più vicina è la Bologna5/Lugo, servita dalla linea 32, in funzione da Piazza Caricamento a Largo San Francesco da Paola I. E' costituita da ingresso con annesso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Affaccia interamente ad Ovest e gode della presenza di una bella poggiolata con ampia vista.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla coniuge dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Romagna, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 424, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6		
Descrizione:	Posto auto annesso all'immobile uso residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ROMAGNA, EDIFICIO 51, INTERNO 13, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 23/07/2012
Reg. gen. 21619 - Reg. part. 2688
Quota: 1/1
Importo: € 274.000,00
A favore di Intesa San Paolo Torino
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.000,00
Rogante: Paolo GIVRI
Data: 12/07/2012
N° repertorio: 10403
N° raccolta: 4182
Note: A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di Surroga del 09/01/2014 nn.219/9 a favore della **** OMISSIS **** SPA con sede in ROMA, effettivo creditore procedente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/09/2024
Reg. gen. 30621 - Reg. part. 24166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura