

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2026 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.433,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Viale Ponte dell'Ammiraglio 21/14 - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 64, interno 7, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.41708134587226, 8.94842314174114)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio con unico accesso direttamente sulla via principale composto da 8 unità immobiliari.

Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

Il condominio si trova nell'immediata vicinanza del raccordo autostradale di Genova-Est, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio.

Il condominio è composto in totale da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto adibito a soffitte, il piano strada è occupato da negozi e magazzini.

E' annessa a detto appartamento parte della soffitta distinta con l'interno 9 (nove), posta alla sinistra di chi arriva dalle scale e soprastante all'appartamento in oggetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2026.

Custode delle chiavi: Sovemo

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 22 aprile 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo) alla presenza delle forze pubbliche e con l'ausilio del fabbro, e 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.

Si fa presente che le condizioni della soffitta non hanno permesso un rilievo dettagliato del bene.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bobbio, edificio 64, interno 7, piano 4

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data d'acquisto dell'immobile (ALL.A) l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina: appartamento interno otto, vano scale, muri perimetrali su Via Bobbio, muri perimetrali su terreno ad orto di proprietà di terzi.

La soffitta confina con zona cisterne e altra porzione di soffitta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,43 m	4
Soffitta	48,00 mq	57,00 mq	0,33	18,81 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				73,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso/soggiorno sup.netta = 8,00mq
- Camera 1 sup.netta = 9,70mq
- Camera 2 sup.netta = 14,00mq
- Bagno/cucina sup.netta = 6,70mq
- Locale armadi sup.netta = 4,60mq

- Soffitta con accesso separato dal vano scale condominiale sup.netta = 48,00mq

Non sono presenti spazi esterni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 113 mq Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 03/01/2023 al 15/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 113 mq Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 15/03/2024 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 101 mq Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 06/06/2024 al 25/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 101 mq Rendita € 340,86 Piano 4

La data del 25/05/2026 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 319

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	25	319	11	5	A4	6	4	101 mq	340,86 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano le seguenti incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato in data 22/04/2026 (ALL.F) e la planimetria catastale relativa all'immobile (ALL.E):

- diversa conformazione interna del locale wc/cucina;
- mancanza di un serramento esterno nel locale wc/cucina;
- presenza di un serramento esterno nella soffitta;
- presenza di divisioni interne del locale soffitta.

A seguito di regolarizzazione rispetto alla normativa igienico sanitaria, occorrerà aggiornare la planimetria catastale.

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 composto da:

- un ingresso di distribuzione;
- due camere;
- un locale ripostiglio/armadi;
- un locale igienico unito al posto cottura;
- una soffitta non collegata direttamente con l'appartamento, ma accessibile dal pianerottolo condominiale per mezzo di scala comune.

Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, è presente una caldaia installata nel posto cottura/wc.

L'immobile si trova in mediocri condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), soprattutto la zona wc/cucina non rispetta le norme igienico sanitarie.

La soffitta risulta in elevato stato di degrado, parzialmente non praticabile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

PARTI COMUNI

L'immobile si trova in mediocri condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), il condominio è sprovvisto 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: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non abitato, in ogni caso verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2010 al 03/01/2023	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BONO ROSARIA	10/06/2010	56603/3728	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/07/2010	22548	15316
		Registrazione			
Dal 03/01/2023 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	06/07/2010	2159	
		ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENOVA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IV A	03/01/2023	268497/88888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/06/2024	**** Omissis ****	Genova	29/06/2023	22477	17729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLIMENA FEDERICO	06/06/2024	56461/23504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/07/2024	23206	18308
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/07/2024	23121	

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.

**** Omissis ****, acquistarono il bene in oggetto in forza di scrittura privata autenticata dal notaio **** Omissis **** in data 27 ottobre 1981 Repertorio n. 61532/1077, registrata a Genova il 30 ottobre 1981 al n. 6869 ed ivi trascritta il 3 novembre 1981 al n. 18145 del reg. part.

TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 18413 Registro Generale 23352 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 56461/23504 del 06/06/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 05/07/2024
Reg. gen. 23207 - Reg. part. 3188
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 30.000,00
Percentuale interessi: 5,81 %
Rogante: SOLIMENA FEDERICO
Data: 06/06/2024
N° repertorio: 56462/23505

Trascrizioni

- **TTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 26/02/2026

Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4959

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

- Vincolo Cimiteriale

Categoria: ZONA DI RISPETTO

Tipologia: VINCOLO CIMITERIALE

Rif. legge: Art. 338 RD n.1265 del 1934 - TU delle leggi sanitarie

Toponimo: STAGLIENO

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

- Vincolo Geomorfologico Aree

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO

Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREE_INONDABILI

Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso gli uffici del Comune di Genova Edilizia non sono presenti pratiche edilizie, concessioni, sanatorie e/o decreti di abitabilità.

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.

Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta in data 15/06/2026 con validità fino al 15/06/2036:

- l'immobile ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.848,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega (ALL.H):

- modulo sottoscritto dall'amministratore in data 13 maggio 2026
- regolamento condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 64, interno 7, piano 4

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio con unico accesso direttamente sulla via principale composto da 8 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. Il condominio si trova nell'immediata vicinanza del raccordo autostradale di Genova-Est, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto adibito a soffitte, il piano strada è occupato da negozi e magazzini. E' annessa a detto appartamento parte della soffitta distinta con l'interno 9 (nove), posta alla sinistra di chi arriva dalle scale e soprastante all'appartamento in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.433,00

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 (2025 - II° semestre) --> €/mq 570 - €/mq 850;
- Borsino Immobiliare seconda fascia --> €/mq 480 - €/mq 580 - €/mq 680;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 500.

Tenuto conto dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a = €/mq 596,00:

mq 73,81 x €/mq 596,00 = € 43.990,76 da cui si decurtano le spese per la regolarizzazione e le lavorazioni necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme igienico sanitarie:

€ 43.990,76 - 20% = € 35.192,60

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:

€ 35.192,60 x 0,95 = € 33.432,97 che si arrotonda in 33.433,00 (trentatremilaquattrocentotrentatre/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 Bobbio, edificio 64,	73,81 mq	452,96 €/mq	€ 33.433,00	100,00%	€ 33.433,00

interno 7, piano 4				
Valore di stima:				€ 33.433,00

Valore di stima: € 33.433,00

Valore finale di stima: € 33.433,00

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 15/06/2026

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 Altri allegati - ALL.C - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.F - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Documentazione condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Bobbio, edificio 64, interno 7, piano 4
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio con unico accesso direttamente sulla via principale composto da 8 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. Il condominio si trova nell'immediata vicinanza del raccordo autostradale di Genova-Est, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto adibito a soffitte, il piano strada è occupato da negozi e magazzini. E' annessa a detto appartamento parte della soffitta distinta con l'interno 9 (nove), posta alla sinistra di chi arriva dalle scale e soprastante all'appartamento in oggetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A4
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 Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - Vincolo Cimiteriale Categoria: ZONA DI RISPETTO Tipologia: VINCOLO CIMITERIALE Rif. legge: Art. 338 RD n.1265 del 1934 - TU delle leggi sanitarie Toponimo: STAGLIENO Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % - Vincolo Geomorfologico Aree Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREE_INONDABILI Note: Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 33.433,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.433,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Bobbio, edificio 64, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 319, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	73,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è composto da: - un ingresso di distribuzione; - due camere; - un locale ripostiglio/armadi; - un locale igienico unito al posto cottura; - una soffitta non collegata direttamente con l'appartamento, ma accessibile dal pianerottolo condominiale per mezzo di scala comune. Gli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria sono autonomi, è presente una caldaia installata nel posto cottura/wc. L'immobile si trova in mediocri condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), soprattutto la zona zona wc/cucina non rispetta le norme igienico sanitarie. La soffitta risulta in elevato stato di degrado, parzialmente non praticabile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al quarto piano di un condominio con unico accesso direttamente sulla via principale composto da 8 unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel comune di Genova, quartiere di Staglieno, in località periferica e residenziale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. Il condominio si trova nell'immediata vicinanza del raccordo autostradale di Genova-Est, in linea generale il quartiere risulta avere mediocri possibilità di parcheggio. Il condominio è composto in totale da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto adibito a soffitte, il piano strada è occupato da negozi e magazzini. E' annessa a detto appartamento parte della soffitta distinta con l'interno 9 (nove), posta alla sinistra di chi arriva dalle scale e soprastante all'appartamento in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Genova il 05/07/2024

Reg. gen. 23207 - Reg. part. 3188

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 30.000,00

Percentuale interessi: 5,81 %

Rogante: SOLIMENA FEDERICO

Data: 06/06/2024

N° repertorio: 56462/23505

Trascrizioni

- **TTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 26/02/2026

Reg. gen. 6449 - Reg. part. 4959

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura