

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 558/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 558/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 28/01/2025, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 11 int. 41 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 3391477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2025 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 SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO

DESCRIZIONE

Appartamento identificato catastalmente al Comune di Genova, sezione MOL, foglio 89, mappale 913 (graffato 914), subalterno 1, compreso di balcone sul lato ovest e giardino sul lato est.

Esso si trova al primo piano di palazzo composta da totali n. 5 piani furi terra ed è stato oggetto di recente ristrutturazione interna (anno 2010).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'unità confina a nord con altra u.i.u. e vano scala, ad est affaccia su distacco e giardino privato, a sud affaccia su distacco (parte interna di via San Felice) e ad ovest confina con altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,68 mq	107,40 mq	1	107,40 mq	3,04 m	1
Giardino	42,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	1
Loggia	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	1
Loggia	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1947 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1.166,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1.525,40 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7

		Rendita € 1.234,85 Piano 1
Dal 30/10/1995 al 28/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.229,17
Dal 28/03/2007 al 28/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.229,17 Piano 1
Dal 28/08/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.229,17 Piano 1
Dal 18/11/2010 al 28/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MOL, Fg. 9, Part. 913-914, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.229,17 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MOL	9	913	1	5	A2	2	7	116 mq	1229,17 €	1	PARTICE LLA 914

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quelli indicati in planimetria catastale. Per maggiori precisazioni si vedano gli allegati (v. all. 1-3).

Le variazioni tuttavia non incidono sulla rendita, classamento e categoria.

PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo, la sig.ra **** Omissis ****, ex compagna dell'esecutato ed attuale occupante l'immobile insieme al figlio minorenni, cui è stato assegnato con nota di trascrizione reg. generale 1080 e reg. particolare 798 del 13/01/2023 come "ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE", ha riferito che fa parte della proprietà un posto auto coperto, ricavato nel piano terra del caseggiato, assegnato in via esclusiva all'appartamento int. 1.

Di tale attribuzione non vi è traccia tuttavia negli atti recuperati che identificano la proprietà: regolamento di condominio (v. all. 14) - ultimo atto di provenienza (anno 2010 - v. all. 4); motivo per cui non se ne terrà conto nella presente relazione di stima.

PATTI

Nessuno da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed internamente è stato ristrutturato completamente nell'anno 2010.

Esternamente le facciate sono in ordine e non paiono essere presenti problemi infiltrativi da tetto.

Come riferito dall'amministratore condominiale (v. all. 15) sono state recentemente deliberate alcune spese straordinarie: la coloritura del vano scale ed atrio e la sostituzione del portone d'ingresso.

Non ci sono cause in corso, né con condomini né con terzi.

PARTI COMUNI

Sussistono parti comuni: vano scala, piano terra (suddiviso come vedremo in posti auto assegnati, non ufficialmente), zona antistante il caseggiato adibita a corte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio si presenta con struttura in cemento armato e solaio in latero cemento, data anche l'epoca della sua costruzione. Le facciate sono tinteggiate.

La porta di ingresso al caseggiato è in alluminio e vetri.

La copertura è in cemento armato inclinata con manto in tegole di ardesia.

Internamente l'appartamento presenta pavimento in laminato effetto parquet nelle camere da letto ed in soggiorno, mentre è in ceramica nel bagno ed in cucina.

Nel bagno esiste rivestimento murale in ceramica, così come nella zona della cucina; le pareti sono tutte

tinteggiate (v. all. 20).

La porta di ingresso è di tipo blindato, quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, come oscuranti invece sono presenti tapparelle in plastica.

L'appartamento è dotato di impianti di riscaldamento centralizzato (con caldaia sostituita nel 2013) con contabilizzatori dei consumi e, per la produzione di acqua calda sanitaria, è installato un boiler a gas istantaneo (posto sul balcone lato giardino).

L'impianto elettrico è presente ma non è dotato di dichiarazione di conformità.

Nel corso del sopralluogo si è inoltre accertata la presenza di impianto di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato come da atto di assegnazione della casa familiare alla sig.ra **** Omissis ****, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova al reg. gen. 1080 e reg. part. 798 (v. all. 13).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1995 al 28/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOGLIOTTI	30/10/1995	1051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2007 al 28/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTELLANA GIUSEPPE	28/03/2007	10622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI VARRIALE PASQUALE	28/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASTORINI BARBARA	18/11/2010	14376	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a genova il 07/12/2010
Reg. gen. 38941 - Reg. part. 7743
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: collegato: Annotazione n. 462 del 13/02/2018 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) Presenza graffati

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a genova il 05/04/2007
Reg. gen. 14419 - Reg. part. 8128
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA**
Trascritto a genova il 06/08/2010
Reg. gen. 27142 - Reg. part. 18591
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Varriale Pasquale usufruttuario.
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a genova il 07/12/2010
Reg. gen. 38940 - Reg. part. 26751
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ALL'UNITA' IMMOBILIARE SONO ANNESSI UN POGGIOLO SUL LATO OVEST ED UNA PORZIONE DI GIARDINO SUL LATO EST.
- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a genova il 13/01/2023
Reg. gen. 1080 - Reg. part. 798
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'assegnazione della casa familiare, un diritto di godimento personale, non impedisce la vendita a terzi dell'immobile. L'assegnazione della casa risulta trascritta in data 13/01/2023, quindi successivamente all'ipoteca iscritta in data 07/12/2010, l'assegnazione non è opponibile al creditore ipotecario.

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Genova il 09/01/2025

Reg. gen. 454 - Reg. part. 371

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA

14.11.2024 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 184.738,55 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di cui fa parte il caseggiato di cui fa parte il bene pignorato, appartiene al tessuto urbano Comune di Genova, l'assetto geomorfologico è ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - AR-UR (v. all. 16).

Non sussistono vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

La costruzione della casa di cui quanto in oggetto è parte, è stata realizzata in forza di Ordinanza del Sindaco del Comune di Genova in data 24 luglio 1968 numero 3282, seguita da delibera della Giunta Comunale in data 23 novembre 1972 n. 2927 e da Autorizzazione (relativa al mantenimento di un locale per centrale termica) rilasciata dal Sindaco del medesimo Comune con Provvedimento n. 162 in data 15 maggio 1984 a firma dell'Assessore all'Edilizia Privata (v. all. 6).

Per il mantenimento in sanatoria delle opere consistenti nell'installazione di cancelli a protezione delle finestre dell'appartamento in oggetto il Comune di Genova ha rilasciato Provvedimento numero 365 in data 6 aprile 2000 a firma del Dirigente dell'Area Gestione del Territorio, Settore Edilizia Privata, in applicazione dell'art. 13, ultimo comma, della Legge 47/1985 (v. all. 8).

Per opere interne all'immobile in oggetto, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni tramite demolizione e costruzione di tramezze, in data 5 aprile 2007 (Pratica n. 2131) sono pervenute al Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, Denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, lettera b), della Legge Regionale 29/2002, e relazione tecnica asseverata a firma del Geometra Harris Pesce, del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova, con precisazione che nei termini di legge non è stato notificato agli interessati da parte del Sindaco del Comune di Genova alcun ordine di non effettuare le opere denunciate (v. all. 9).

Le opere di cui alla predetta D.I.A. n. 2131/2007 sono state dichiarate concluse in data 2 aprile 2010, come risulta da dichiarazione pervenuta al Comune di Genova in data 13 ottobre 2010 (v. all. 10-11).

La casa di cui quanto compravenduto è parte è stata dichiarata abitabile in forza di Ordinanza del Sindaco del Comune di Genova in data 13 marzo 1975 numero 352 (v. all. 12).

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.

E' stato redatto APE n. 07202523010 del 21/05/2025 (v. all. 17).

L'immobile presenta difformità edilizia la cui epoca di realizzazione è sicuramente postuma all'ultimo atto di acquisto (2010).

Esse sono sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria e previo pagamento di sanzione.

I costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica sono stimati tra €2.500,00 ed €5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.119,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.863,49

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.541,36

Sulla base di quanto fornito dall'amministrazione in merito alla situazione economica dell'int. 1, riepiloghiamo che (v. all. 15):

- saldo spese di manutenzione ordinaria: € 2.863,49
- saldo spese di manutenzione straordinaria: €1.541,36

E' inoltre allegato il regolamento di condominio (v. all. 14).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO
Appartamento identificato catastalmente al Comune di Genova, sezione MOL, foglio 89, mappale 913 (graffato 914), subalterno 1, compreso di balcone sul lato ovest e giardino sul lato est. Esso si trova al primo piano di palazzo composta da totali n. 5 piani fuori terra ed è stato oggetto di recente ristrutturazione interna (anno 2010).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 913, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 914
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 200.000,00

Il metodo di stima scelto è quello della "comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione e la presenza di difformità.

Le fonti (v. all.21-22):

1 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona D03, microzona n. 63 per immobili di abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione, fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.150/1.700 al mq);

2 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni di fascia media) fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.155/1.811 al mq);

3 - acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati, aventi caratteristiche similari al subject, ove appartamenti in zona con stato di manutenzione normale il costo unitario è pari a €/mq 1.690,71.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario al mq è stato così individuato in €1.734,00 (arr.to) tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato (ottimo) che della singola unità (stato di conservazione ottimo).

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima:

la superficie commerciale complessiva, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di 119,84 mq ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà oltre la superficie netta degli accessori moltiplicati per i coefficienti di destinazione (ad. es. le logge ed il giardino).

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile, tenuto conto dello stato attuale di manutenzione è pari a $119,84 \text{ mq} \times 1.734,00 \text{ €/mq} = €207.802,56$.

Avendo rilevato difformità edilizie che necessitano di adeguamento per la conformità, che sono ipotizzabili in una cifra compresa tra €2.500 ed €5.000, ed anche nell'ottica di incentivare la vendita, la sottoscritta ritiene che il bene possa essere posto in vendita ad un prezzo a base d'asta ribassato, pari a complessivi €200.000,00 (arr.ti).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO	119,84 mq	1.668.892,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
				Valore di stima:	€ 200.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 14/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura storica
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo stato attuale
- ✓ N° 4 Altri allegati - atto compravendita 2010
- ✓ N° 5 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - progetto 254 del 1968
- ✓ N° 7 Altri allegati - diniego installazione cancelli 1996
- ✓ N° 8 Altri allegati - sanatoria 1999 per inferriate
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA 2131-2017



- ✓ N° 10 Altri allegati - SANZIONE DIA 2131-2007
- ✓ N° 11 Altri allegati - corrispondenza comune
- ✓ N° 12 Altri allegati - agibilita' 169735-352-1975
- ✓ N° 13 Altri allegati - assegnazione casa
- ✓ N° 14 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - riscontro amministratore
- ✓ N° 16 Altri allegati - NTA
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE
- ✓ N° 18 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 19 Altri allegati - fotografie esterne
- ✓ N° 20 Altri allegati - fotografie interne
- ✓ N° 21 Altri allegati - valutazioni OMI
- ✓ N° 22 Altri allegati - valutazioni borsino agenti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO
Appartamento identificato catastalmente al Comune di Genova, sezione MOL, foglio 89, mappale 913 (graffato 914), subalterno 1, compreso di balcone sul lato ovest e giardino sul lato est. Esso si trova al primo piano di palazzo composta da totali n. 5 piani furi terra ed è stato oggetto di recente ristrutturazione interna (anno 2010).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 913, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 914
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di cui fa parte il caseggiato di cui fa parte il bene pignorato, appartiene al tessuto urbano Comune di Genova, l'assetto geomorfologico è ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - AR-UR (v. all. 16). Non sussistono vincoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 558/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN FELICE 17A, interno 1, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 913, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 914	Superficie	119,84 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed internamente è stato ristrutturato completamente nell'anno 2010. Esternamente le facciate sono in ordine e non paiono essere presenti problemi infiltrativi da tetto. Come riferito dall'amministratore condominiale (v. all. 15) sono state recentemente deliberate alcune spese straordinarie: la coloritura del vano scale ed atrio e la sostituzione del portone d'ingresso. Non ci sono cause in corso, né con condomini né con terzi.		
Descrizione:	Appartamento identificato catastalmente al Comune di Genova, sezione MOL, foglio 89, mappale 913 (graffato 914), subalterno 1, compreso di balcone sul lato ovest e giardino sul lato est. Esso si trova al primo piano di palazzo composta da totali n. 5 piani furì terra ed è stato oggetto di recente ristrutturazione interna (anno 2010).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato come da atto di assegnazione della casa familiare alla sig.ra **** Omissis ****, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova al reg. gen. 1080 e reg. part. 798 (v. all. 13).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a genova il 07/12/2010

Reg. gen. 38941 - Reg. part. 7743

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: collegato: Annotazione n. 462 del 13/02/2018 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) Presenza graffiati

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

Trascritto a genova il 09/01/2025

Reg. gen. 454 - Reg. part. 371

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 14.11.2024 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 184.738,55 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.