

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZ. VII CIVILE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI		L.G.
G.D.:	DOTT. P. SPERA	79/2025
CURATORE	DOTT. M. GAIO	

PERIZIA DI STIMA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Procedura 79/2025	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.707,85	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 21/10/2025, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Perito Stimatore.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con il numero interno 4, posto al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, due camere, ripostiglio, cucina, WC su veranda, con annesso sottotetto accessibile tramite vano scala comune.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/11/2025.

Custode delle chiavi: dott. Marzio Gaio

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con muri perimetrali su distacco su due lati, muri perimetrali su distacco su via Martiri della Libertà, vano scale, appartamento interno 3

Il sottotetto confina con vano serbatoi, falda del tetto, vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	2
Sottotetto (ripostiglio non comunicante direttamente con l'immobile principale))	19,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 13, Sub. 5 Categoria A4
Dal 04/10/1982 al 04/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 13, Sub. 5 Categoria A4
Dal 04/08/2008 al 17/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 13, Sub. 5 Categoria A4
Dal 17/11/2011 al 08/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 13, Sub. 5 Categoria A4
Dal 08/02/2023 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 13, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 93 mq Rendita € 260,29

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	13	5		A4	2	6	93 mq	260,29 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata spostata la parete che divide la cucina dall'attiguo locale, il quale, in ragione di diminuzione superficiaria, non è più qualificabile come camera ai sensi del vigente REC.

Sussiste necessità di aggiornamento catastale, previa regolarizzazione edilizio/urbanistica.

PRECISAZIONI

Deve precisarsi che, in relazione all'immobile per cui trattasi:

- in data 01/08/2024 è stato sottoscritto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA tra il sig. **** Omissis ****, L.R. della proprietaria e il sig. **** Omissis ****; detto contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate il 19/09/2024 al n. 3020 serie 3X

- risulta altresì essere stato sottoscritto altro PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA tra tra il sig. **** Omissis ****, L.R. della proprietaria e la sig.ra **** Omissis ****. Detto contratto non risulta essere stato registrato

Si allega documentazione (All. 14)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e al grezzo. Mancano impianti elettrico, riscaldamento, gas. Mancano infissi interni e finestre (installati solo teli di nylon e persiane). Mancano intonaci nella parete di nuova formazione. A soffitto sono presenti le strutture di sostegno di controsoffitti, senza pannelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE EDIFICIO PIU'AMPIO:

- Tre piani fuori terra
- Anno di edificazione: ante 1942
- Struttura: muratura portante
- Copertura: a falde con struttura in legno e rivestimento in manto di tegole
- Scala: interna con struttura a rampe parallele, pedate e alzate e zoccolo in marmo, ringhiera in ferro, discrete

condizioni.

- Prospetti: liscio in arenino alla genovese, con residui di decorazioni. Condizioni scarse
- Accesso esterno: portone in legno a due ante con sopraluce ad arco, affacciante su distacco su via pubblica principale.
- Ascensore: assente
- Impianti comuni: citofonico, adduzione idrica con riserva nel sottotetto, allaccio a rete gas metano

CARATTERISTICHE APPARTAMENTO:

- Porta caposcala: anta doppia a battente in legno, mediocri condizioni
- Infissi interni: assenti
- Infissi esterni: persiane in legno in mediocri condizioni
- Pavimenti: piastrelle di cemento
- Bagno: costituito da veranda condonata con pareti in vetro su profilati in ferro e copertura in onduline metalliche; WC con pareti in muratura. Condizioni scarse.
- Impianti: adduzione idrica, impianto riscaldamento ed elettrico assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1982 al 04/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione - Testamento olografo pubblicato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		O. Ferrando			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/04/1983		6681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2008 al 17/11/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione - Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. E. Ansaldo	04/08/2008	55182	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/06/2009	20188	14094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Genova	18/02/2009	553	11
Dal 17/11/2011 al 08/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. Cattanei	17/11/2011	15081	664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/11/2011	38821	27687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	08/02/2023	214	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/07/2023	25213	19959
		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 risulta attualmente invariata.

Si allegano decreto di trasferimento e atto di provenienza precedente.

Deve precisarsi che, in relazione all'immobile per cui trattasi:

- in data 01/08/2024 è stato sottoscritto PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA tra il sig. **** Omissis ****, L.R. della proprietaria e il sig. **** Omissis ****; detto contratto è stato registrato presso Agenzia delle Entrate il 19/09/2024 al n. 3020 serie 3X

- risulta altresì essere stato sottoscritto altro PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA tra tra il sig. **** Omissis ****, L.R. della proprietaria e la sig.ra **** Omissis ****. Detto contratto non risulta essere stato registrato

Si allega documentazione (All. 14)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 29/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 29/11/2011
Reg. gen. 38822 - Reg. part. 6922
Quota: 1/1
Importo: € 118.250,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: not. F. Cattanei
Data: 17/11/2011
N° repertorio: 15082
N° raccolta: 6645
Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1744 del 24/09/2025
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 07/08/2015
Reg. gen. 21376 - Reg. part. 3265
Quota: 1/2
Importo: € 78.962,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1745 del 24/09/2025

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/10/2017
Reg. gen. 34061 - Reg. part. 24468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1743 del 24/09/2025

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Genova il 25/06/2025

Reg. gen. 21881 - Reg. part. 17354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 24/09/2025

Reg. gen. 31843 - Reg. part. 1745

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a iscrizione RP 3265 del 07/08/2015 la cui cancellazione era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 24/09/2025

Reg. gen. 31842 - Reg. part. 1744

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a iscrizione RP 6922 del 29/11/2011 la cui cancellazione era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**

Trascritto a Genova il 24/09/2025

Reg. gen. 31841 - Reg. part. 1743

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a iscrizione RP 24468 del 27/10/2017 la cui cancellazione era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato più ampio è inserito in zona residenziale B1 del previgente PRG comunale e in ambito RQ-TE del vigente PUC intercomunale.

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.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1942.

L'appartamento in oggetto è stato oggetto di Concessione in sanatoria ex L. 47/85 prot. 149-S/704 relativa alla P.E. 297/86.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello autorizzato nell'ultima P.E. agli atti del SUE del Comune di Campomorone.

diminuzione superficiaria, non è più qualificabile come camera ai sensi del vigente REC.

Sussiste necessità di regolarizzazione edilizio/urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.501,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore, allo scopo interpellato, ha fornito le informazioni di cui all'All. 5a e All. 5b, riferendo quanto segue

- il condominio ha approvato il bilancio consuntivo 2018 a marzo 2019, poi non si sono più riuniti e non hanno approvato tutti i bilanci successivi
- a dicembre 2023 viene nominato amministratore **** Omissis **** e gli viene conferito il mandato di controllare e rielaborare i bilanci consuntivi 2021 – 2022 – 2023
- il bilancio consuntivo 2024 e il preventivo 2025 invece sono regolarmente approvati con l'assemblea di marzo 2025
- le contabilità 2021 – 2022 – 2023 saranno oggetto di approvazione nella prossima assemblea
- sulla base di queste contabilità che ancora non sono state approvate dall'assemblea, il debito di He Costruzioni per l'anno 2025 e 2024 ammonta a € 2.501,85 ovvero l'importo indicato sull'estratto conto allegato al netto dei saldi 2023 che non rientrano negli ultimi due anni e il versamento ricevuto per € 1.000
- non ci sono spese straordinarie deliberate
- sono in corso due azioni legali promosse da una condomina in opposizione ad alcune delibere

Si rimanda esplicitamente alle informazioni di cui agli Allegati 5a e 5b.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2
ingresso/soggiorno, due camere, ripostiglio, cucina, WC su veranda, con annesso sottotetto accessibile tramite vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.903,00
Per la valutazione dell'immobile allo stato NUOVO e RISTRUTTURATO si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a

quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B1.

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 620,00/mq ed Euro 920,00/mq per lo stato NORMALE, corrispondenti a Euro 806-1196 per lo stato NUOVO.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 929,00/mq allo stato libero e in condizioni NORMALI.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1050,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero e in condizioni NUOVE, anche in ragione delle condizioni dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, al grezzo, la valutazione complessiva del bene deve compendiare i costi per l'esecuzione di importanti opere di manutenzione straordinaria volti a conferire all'immobile il suo stato di normale abitabilità. Detti costi sono valutabili in via parametrica e ai soli fini estimativi in Euro 785/mq. come desumibili dal CME allo scopo elaborato e prodotto in All. 11 alla presente.

Ne deriva un valore unitario attuale pari a Euro 265/mq.

La valutazione sopra elaborata tiene in implicito conto e altrettanto implicitamente compendia la necessità delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche e le eventuali debenze rispetto alle spese condominiali insolute indicate nel presente elaborato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2	90,20 mq	265,00 €/mq	€ 23.903,00	100,00%	€ 23.903,00
Valore di stima:					€ 23.903,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 23.903,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

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

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valore finale di stima: € 22.707,85

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Perito Stimatore 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.

Serra Riccò, li 25/11/2025

Il Perito Stimatore
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato attuale per calcolo consistenze
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrazione condominiale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza e decreto di trasferimento
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Estratti di mappa - Inquadramento urbanistico
- ✓ Altri allegati - Rilevazioni OMI
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Google maps
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - CME parametrico costi di manutenzione straordinaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2
ingresso/soggiorno, due camere, ripostiglio, cucina, WC su veranda, con annesso sottotetto accessibile tramite vano scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato più ampio è inserito in zona residenziale B1 del previgente PRG comunale e in ambito RQ-TE del vigente PUC intercomunale.

Prezzo base d'asta: € 22.707,85

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.707,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	90,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e al grezzo. Mancano impianti elettrico, riscaldamento, gas. Mancano infissi interni e finestre (installati solo teli di nylon e persiane). Mancanointonaci nella parete di nuova formazione. A soffitto sono presenti le strutture di sostegno di controsoffitti, senza pannelli.		
Descrizione:	Appartamento distinto con il numero interno 4, posto al piano secondo, composto da ingresso/soggiorno, due camere, ripostiglio, cucina, WC su veranda, con annesso sottotetto accessibile tramite vano scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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

Iscritto a Genova il 29/11/2011

Reg. gen. 38822 - Reg. part. 6922

Quota: 1/1

Importo: € 118.250,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: not. F. Cattanei

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 15082

N° raccolta: 6645

Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1744 del 24/09/2025

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 07/08/2015

Reg. gen. 21376 - Reg. part. 3265

Quota: 1/2

Importo: € 78.962,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1745 del 24/09/2025

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/10/2017

Reg. gen. 34061 - Reg. part. 24468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La cancellazione della formalità era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630. Si veda annotazione Annotazione n. 1743 del 24/09/2025

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**

Trascritto a Genova il 25/06/2025

Reg. gen. 21881 - Reg. part. 17354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 24/09/2025

Reg. gen. 31842 - Reg. part. 1744

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a iscrizione RP 6922 del 29/11/2011 la cui cancellazione era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Genova il 24/09/2025

Reg. gen. 31843 - Reg. part. 1745

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a iscrizione RP 3265 del 07/08/2015 la cui cancellazione era già stata autorizzata con addendum a decreto di trasferimento emesso nella procedura RE 825/2017 Tribunale di Genova, atto registrato in AdE il 03/12/2024 al m. 12630