

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 755/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1 .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
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.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
<b>Lotto 1</b> .....	<u>11</u>
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 755/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

---

## INCARICO

---

In data 17/12/2018, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2018 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 Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento formato da ingresso su disimpegno zona giorno con distribuzione bagno ripostiglio-lavanderia, cucina con passaggio su soggiorno, locale disimpegno con sviluppo su soggiorno, due camere da letto.

L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 4 piani fuori terra oltre cantine, ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale dal piano terra.

L'accessibilità pedonale avviene dalla via laterale Salita Spianata di Castelletto.

L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente.

L'abitazione prospetta in lato est su cavedio a cielo aperto, in lato sud sulla Salita Spianata di Castelletto ed in lato ovest su cortile interno.

L'edificio si colloca a 20 metri dal belvedere Castelletto e 30 metri dalla Galleria Garibaldi.

La zona è servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere.

Le zone adiacenti sono residenziali.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1

---

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari; ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti, ai sensi dell'art. 158 c.p.c non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza, costituito da atto di acquisto.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

## 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)

E' allegato il certificato anagrafico

## CONFINI

---

A nord intercapedine, a est cavedio a cielo libero indi altra unità immobiliare, a sud salita alla Spianata di Castelletto, a ovest cavedio a cielo libero indi altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	143,50 mq	1,00	143,50 mq	3,45 m	1
Cantina	3,12 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	2,40 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è convenientemente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1980 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 94, Part. 230, Sub. 4 Categoria A4
Dal 31/03/2003 al 25/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 94, Part. 230, Sub. 4 Categoria A4
Dal 25/11/2009 al 12/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEA, Fg. 94, Part. 230, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 122 m <sup>2</sup> Rendita € 772,10 Piano 1

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	
GEA	94	230	4	1	A4	6	6,5	totale 122 mq	722,1	1		

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.  
Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile è libero.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, conservando i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente.

Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva in buono stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono l'ingresso pedonale, le scale, l'ascensore, i ballatoi di distribuzione alle unità abitative.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento eseguito si trova al primo piano interno 1 di un palazzo di quattro piani abitabili fuori terra e cantine con sviluppo in ambito di pendenza, lungo la salita Spianata di Castelletto.

Il fabbricato è edificato fronte strada con autonomi ingressi pedonali, scale interne di tipo chiuso ed ascensore dal piano terra.

L'edificio ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale con struttura in muratura portante, travi in cemento armato, solai in latero - cemento, tetto parte a quattro falde, parte a terrazzo.

L'accesso avviene dalla strada su corridoio a cielo libero fino al fabbricato e da questo attraverso la scala interna o ascensore fino al ballatoio interno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva fronte strada, corrente tipica dei primi decenni del secolo scorso.

L'unità abitativa è formata da ingresso su disimpegno zona giorno con distribuzione bagno ripostiglio-lavanderia, cucina con passaggio su soggiorno, locale disimpegno con sviluppo su soggiorno, due camere da letto.

L'altezza è di m. 3,45;

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- pavimentazione esterna in mattonelle impasto cementizio;
- ingresso pedonale in alluminio verniciato con vetro accoppiato;
- scala condominiale in marmo con parapetto in ferro verniciato;
- ingresso e ballatoio in mattonelle di marmo composto;
- tetto non visibile;
- ascensore comune con meccanismo interno;
- citofoni esterni;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso a due ante in legno verniciato;
- porte interne in legno verniciato con vetro;
- serramenti in legno verniciato con vetro semplice;
- pavimentazione nei locali in graniglia di marmo di diversi colori;
- pavimentazione e rivestimento in bagno in ceramica;
- muri rifiniti al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da griglie in legno verniciato;
- davanzali finestre, porte finestre in marmo;
- riscaldamento condominiale, acqua calda generata da caldaia a gas metano in lavanderia, radiatori in ghisa;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore gas metano interno, contatori elettrici esterni.

Stato di conservazione:

-l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi con restauro non recente del bagno.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

-residenziale.

Barriere architettoniche: l'accesso è agevolmente in piano dalla via Salita Spianata Castelletto (questa in pendenza) la salita al piano è possibile con l'uso dell'ascensore condominiale; all'interno l'appartamento consente la fruizione per diversamente abili previo lievi adattamenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1980 al 31/03/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bozzo	25/11/1980	1045	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	02/12/1980	24939	999
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>31/03/2003</b> al <b>25/11/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANSALDO EDMONDO	31/03/2003	33101	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	04/04/2003	12195	7835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>25/11/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANSALDO EDMONDO	25/11/2009	56765	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Genova	27/11/2009	12195	7835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 10/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/11/2009  
Reg. gen. 38570 - Reg. part. 8004  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Ansaldo Edmondo  
Data: 25/11/2009  
N° repertorio: 56766/21751

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 09/11/2018  
Reg. gen. 37166 - Reg. part. 28069  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

Non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni salvo quanto riportato.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.).

Non vi sono iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quanto riportato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica AS tessuto storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono stati reperiti dati delle autorizzazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

In tutti i casi non vi sono difformità urbanistico/edilizie

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.728,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 38.718,25

Le spese ordinarie ammontano ad €. 1.300,00 circa;  
Le spese condominiali insolute:  
preventivo anno 2018 euro 1.382,86 (salvo conguaglio – assemblea di prossima convocazione)  
consuntivo anno 2017 euro 1.346,09  
consuntivo anno 2016 euro 1.053,63  
Le spese straordinarie già deliberate: tetto e facciate  
Spesa a preventivo euro 38.718,25 – versati euro 13.460,65 = residuo euro 25.258,00 (salvo conguaglio a consuntivo – assemblea di prossima convocazione)

---

## 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 dei seguenti lotti:

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1

Appartamento formato da ingresso su disimpegno zona giorno con distribuzione bagno ripostiglio-lavanderia, cucina con passaggio su soggiorno, locale disimpegno con sviluppo su soggiorno, due camere da letto. L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 4 piani fuori terra oltre cantine, ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale dal piano terra. L'accessibilità pedonale avviene dalla via laterale Salita Spianata di Castelletto. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente. L'abitazione prospetta in lato est su cavedio a cielo aperto, in lato sud sulla Salita Spianata di Castelletto ed in lato ovest su cortile interno. L'edificio si colloca a 20 metri dal belvedere Castelletto e 30 metri dalla Galleria Garibaldi. La zona è servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 230, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 159.170,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del

bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 15% giardini appartamenti.

Valori Omi Comune di Genova, zona periferica Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO TU.A (V.ASSAROTTI-C.SO FI

RENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO, C13, abitazioni civili con stato di conservazione normale €/mq. min. 1.800,00 ed €/mq. max 2.650,00, abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale €/mq. 1.200,00 min. ed €/mq. 1.750,00 max.

Borsini immobiliari valori tra €/mq. 1.284,00 ed €/mq. 1.148,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1	144,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 159.170,00	100,00	€ 159.170,00
				Valore di stima:	€ 159.170,00
Riduzione del 5% per assenza garanzia vizi ed evizione (€ 7.958,50)				Valore di vendita	€ 151.000,00

## 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 15/03/2019

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - allegato a - foto esterne, interne (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato b - visura catastale semplice e storica (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato c - planimetria catastale (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato d - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato e - atto di provenienza (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato f - certificato anagrafico (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato g - atti di assenso costruttivo (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato h - spese condominiali (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato i - strumentazione urbanistica comunale (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato j - certificazione energetica (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato k - valori immobiliari (Aggiornamento al 14/03/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

#### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1

Appartamento formato da ingresso su disimpegno zona giorno con distribuzione bagno ripostiglio-lavanderia, cucina con passaggio su soggiorno, locale disimpegno con sviluppo su soggiorno, due camere da letto. L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 4 piani fuori terra oltre cantine, ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale dal piano terra. L'accessibilità pedonale avviene dalla via laterale Salita Spianata di Castelletto. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente. L'abitazione prospetta in lato est su cavedio a cielo aperto, in lato sud sulla Salita Spianata di Castelletto ed in lato ovest su cortile interno. L'edificio si colloca a 20 metri dal belvedere Castelletto e 30 metri dalla Galleria Garibaldi. La zona è servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 230, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica AS tessuto storico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 755/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Salita Spianata Castelletto n. 26, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 230, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	144,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, conservando i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente. Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento formato da ingresso su disimpegno zona giorno con distribuzione bagno ripostiglio-lavanderia, cucina con passaggio su soggiorno, locale disimpegno con sviluppo su soggiorno, due camere da letto. L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 4 piani fuori terra oltre cantine, ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale dal piano terra. L'accessibilità pedonale avviene dalla via laterale Salita Spianata di Castelletto. L'unità immobiliare eseguita si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i materiali dell'epoca costruttiva o di restauro non recente. L'abitazione prospetta in lato est su caviedo a cielo aperto, in lato sud sulla Salita Spianata di Castelletto ed in lato ovest su cortile interno. L'edificio si colloca a 20 metri dal belvedere Castelletto e 30 metri dalla Galleria Garibaldi. La zona è servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/11/2009  
Reg. gen. 38570 - Reg. part. 8004  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Ansaldo Edmondo  
Data: 25/11/2009  
N° repertorio: 56766/21751

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 09/11/2018  
Reg. gen. 37166 - Reg. part. 28069  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente