

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	4
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	5
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	6
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	6
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12

Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	12
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3.....	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	16
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico.....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2018 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 233.685,00.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

## INCARICO

---

In data 12/06/2018, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2018 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 Padrino 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Appartamento a p.t. rialzato in edificio indipendente a due piani da terra a tetto con annesso circostante giardino. All'alloggio si accede attraverso il vano-scala che conduce al piano superiore, o attraverso una porta finestra collocata sul balcone a L a livello del giardino. E' costituito da un ampio soggiorno che comunica direttamente con la cucina, una camera posta sul fronte retrostante, un ampio bagno e una piccola lavanderia. Sono compresi pure due contigui ripostigli fuori perimetro con accesso dal giardino e un locale caldaia al piano fondi.(v.ALLEGATO 5a e 5b)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Appartamento a p.primo e sottotetto in edificio indipendente a due piani da terra a tetto, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina, tre camere, un bagno, una balconata a forma di L, e un locale di sgombero nel sottotetto illuminato da una finestra raso falda, cui si accede attraverso una botola a soffitto con scala retrattile. (v.ALLEGATO 5c)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Locale box in fabbricato autonomo con accesso dal giardino e antistante tettoia. (v. ALLEGATO 5a)

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

Sedime di strada di accesso alla proprietà di cui sopra, della superficie di circa 55 mq (v.ALLEGATO 12 - planimetria ESTRATTO DI MAPPA)

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

Sedime di strada a forma di "elle", prosecuzione del mapp.817, per l'accesso alla proprietà di cui sopra. (VALLEGATO 12 - estratto di mmappa)

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

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

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

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

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

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

## CONFINI

Il compendio costituito da casa da terra a tetto con annesso circostante giardino e relativo box nel suo insieme (mapp.881 sub 1 e 2 - A/4, e mapp.339 C/6) confina con: strada privata medesima proprietà di cui al mappale 817, prop. civico 50E, prop civico 1- 1A e con via Padrino.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,90 m	terra
vano scala	9,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,90 m	terra
Locale di deposito	9,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	1,90 m	terra
Locale caldaia	13,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,10 m	terra
Giardino	170,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,35 mq</b>		

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	I
Soffitta	28,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,70 m	sottotetto
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	I
vano scala	9,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,75 mq</b>		

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,50 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	55,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>380,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	881	1	3	A4	3	6 vani	130	371,85	T	

#### ***Corrispondenza catastale***

Sussistono difformità fra la planimetria catastale e quella rilevata (cfr. ALLEGATO n.5 e ALLEGATO N.6) con l'eliminazione di alcune tramezzature per ricavare un ampio soggiorno aperto verso la cucina e lo spostamento della tramezzatura che delimita la camera n.3. Inoltre è stato realizzato un ampio bagno (loc.n.5) al posto di una delle camere.

Attualmente l'unità immobiliare non è identificata al mappale 260 (come riportato nella relazione notarile) ma ha il n. mappale 881 (cfr.ALLEGATO n.04).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	881	2	3	A4	3	5,5 vani	153	340,86	1	

#### ***Corrispondenza catastale***

Sussistono lievi difformità fra la planimetria catastale e la situazione rilevata (v.ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6):

spostamento della cucina nel locale di fronte all'ingresso e parziale demolizione della tramezzatura verso il soggiorno; formazione di un disimpegno per l'accesso alla camera n.3.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	339		3	C6	6	14 mq		195,22	T	

#### ***Corrispondenza catastale***

Non è stato possibile ritrovare presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio la planimetria catastale del box, che tuttavia risulterebbe essere stata depositata, secondo quanto riportato nel provvedimento di Concessione in sanatoria (v.ALLEGATO 14): "Preso atto che è stata presentata all'U.T.E. la documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento".

### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	817			F1						

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	73	818			F1						

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni manutentive.

Tuttavia si ritiene opportuno segnalare la presenza di fessurazioni verticali nell'intonaco di rivestimento del pilastro esterno sull'angolo ovest in corrispondenza dei due balconi, che potrebbero essere un sintomo della riduzione dei ferri di armatura da monitorare.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni manutentive.

Tuttavia si ritiene opportuno segnalare la presenza di fessurazioni verticali nell'intonaco di rivestimento del pilastro esterno sull'angolo ovest in corrispondenza dei due balconi, che potrebbero essere un sintomo della riduzione dei ferri di armatura da monitorare.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive.

## **PARTI COMUNI**

---

Trattandosi di proprietà indipendente non vi sono parti comuni.

Il tratto di strada privata (mapp.817 e 818) è gravata di servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle proprietà che vi si affacciano, come riportato nel seguente paragrafo riguardante le servitù. Le modalità di utilizzo e manutenzione, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, sono regolate sulla base di accordi verbali.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Sulla strada privata distinta con i mappali 817 e 818, che dà accesso carrabile da Via Borzoli alla proprietà di cui l'appartamento fa parte, grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle vicine proprietà, nonché servitù per il passaggio di acque bianche e nere, così come meglio risulta dalla trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 1° marzo 1996 ai n.ri 5745/4157 (ex compravendita per Notaio Edmondo Ansaldo del 27 febbraio 1996 Rep. 12556);

relativamente a detta servitù venne instaurato dalla famiglia **\*\*omissis\*\*** presso il Tribunale di Genova un giudizio volto alla contestazione dell'assunto aggravamento dell'esercizio della medesima (atto di citazione del 24/1/2000, cui fece seguito domanda riconvenzionale proposta dai convenuti **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** del 13/3/2000), causa successivamente interrotta in data 15 marzo 2006 a seguito del decesso del Signor **\*\*omissis\*\***.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'edificio ha struttura in c.a. a travi e pilastri, con tamponamenti in muratura intonacata a civile e copertura inclinata a quattro falde. Le pavimentazioni sono in piastrelle in monocottura. Le porte interne in legno. Finestre in alluminio preverniciato a vetrocamera con tapparelle. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia situata al piano fondi che serve i due appartamenti. (v. ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'edificio ha struttura in c.a. a travi e pilastri, con tamponamenti in muratura intonacata a civile e copertura inclinata a quattro falde. Le pavimentazioni sono in piastrelle in monocottura. Le porte interne in legno. Finestre in alluminio preverniciato a vetrocamera con tapparelle. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia situata al piano fondi che serve i due appartamenti. (v. ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'edificio ha struttura in muratura intonacata a civile e copertura piana. E' pavimentato in battuto di cemento ed e' chiuso da un portone metallico a due ante. La tettoia antistante ha struttura in legno. (v. ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

---

L'immobile risulta essere utilizzato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

**BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

Tratto strada di accesso utilizzata dai proprietari del bene e delle proprietà vicine aventi accesso su essa.

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

Tratto strada di accesso utilizzata dai proprietari del bene e delle proprietà vicine aventi accesso su essa.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/09/2002	33774	24050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	03/08/1998	13	6751		
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/09/2005	46616	29529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	28/06/2005	30	319		

Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Porcile	22/05/2006	49499	21738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/05/2006	25484	14965
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	24/05/2006	4241			

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/03/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/09/2002	33774	24050
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	03/08/1998	13	6751		
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/09/2005	46616	29529
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	28/06/2005	30	319		
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Andrea Porcile	22/05/2006	49499	21738
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/05/2006	25484	14965
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	24/05/2006	4241	

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PADRINO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/03/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	29/09/2002	33774	24050
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	03/08/1998	13	6751		
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/09/2005	46616	29529
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	28/06/2005	30	319		
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Porcile	22/05/2006	49499	21738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Genova	25/05/2006	25484	14965
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	24/05/2006	4241	

#### **BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>22/11/1996</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Edmondo Ansaldo	22/11/1996	13335	8088
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	28/11/1996	26654	18914
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	06/12/1996	10983			
Dal <b>05/03/1998</b>	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/03/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/09/2002	33774	24050
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	03/08/1998	13	6751		
Dal <b>14/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/09/2005	46616	29529
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	28/06/2005	30	319
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Porcile	22/05/2006	49499	21738
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/05/2006	25484	14965
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	24/05/2006	4241			

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA PADRINO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edmondo Ansaldo	27/02/1996	12556	7530
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/03/1996	5744	4156
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	11/03/1996	2640			
Dal 05/03/1998	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/09/2002	33774	24050
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	03/08/1998	13	6751		
Dal 14/12/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/09/2005	46616	29529
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	28/06/2005	30	319
Dal 22/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Andrea Porcile	22/05/2006	49499	21738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	25/05/2006	25484	14965
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	24/05/2006	4241	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo  
 Iscritto a Genova il 25/05/2006  
 Reg. gen. 25485 - Reg. part. 6306  
 Importo: € 450.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 300.000,00  
 Rogante: Notaio Andrea Porcile  
 Data: 22/05/2006  
 N° repertorio: 49500  
 N° raccolta: 21739

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Genova il 11/04/2018  
 Reg. gen. 12359 - Reg. part. 9366  
 Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni in oggetto ricadono in zona AR-UR - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE nel vigente PUC del Comune di Genova.

## 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 risulta agibile.

L'edificio è stato edificato in base al progetto approvato con Concessione Edilizia N.1864 DEL 10/07/1957 rilasciata dal Comune di Genova. (v.ALLEGATO N.13).

Decreto di abitabilità n.1813 del 14/12/1960 (v.ALLEGATO N.09)

In seguito è stata presentata Domanda di Condono Edilizio n.34488 in data 18/06/1987 per opere eseguite in difformità per le quali è stata rilasciata Concessione in sanatoria Provvedimento n.26284 in data 21/04/1997 (v.ALLEGATO N.14).

In giardino è stata realizzata una tettoia in legno smontabile di fronte all'ingresso del vano caldaia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sussistono difformità riguardanti alcune modifiche interne negli appartamenti del piano terra e del primo piano.

Trattandosi di variazioni presumibilmente realizzate successivamente all'acquisto del 2006, le difformità dovranno essere regolarizzata ai sensi dell'art.21 bis comma 03 della L.R.16/2008 e succ.m.e i., mediante la presentazione di CILA in sanatoria che prevede il versamento di una sanzione di €1.000,00.

Ai tale importo si aggiungano le spese tecniche necessarie per la predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche e per le connesse variazioni catastali, nonche' la presentazione della planimetria catastale del box, che vengono stimate complessivamente in €3.500,00 comprensivi di oneri fiscali.

La tettoia in legno di fronte all'ingresso del vano caldaia presenta profili di irregolarità e dovrebbe essere smontata.

## 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 Genova (GE) - via Padrino 3

Appartamento a p.t. rialzato in edificio indipendente a due piani da terra a tetto con annesso circostante giardino. All'alloggio si accede attraverso il vano-scala che conduce al piano superiore, o attraverso una porta finestra collocata sul balcone a L a livello del giardino. E' costituito da un ampio soggiorno che comunica direttamente con la cucina, una camera posta sul fronte retrostante, un ampio bagno e una piccola lavanderia. Sono compresi pure due contigui ripostigli fuori perimetro con accesso dal giardino e un locale caldaia al piano fondi.(v.ALLEGATO 5a e 5b)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 132.350,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3

Appartamento a p.primo e sottotetto in edificio indipendente a due piani da terra a tetto, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina, tre camere, un bagno, una balconata a forma di L, e un locale di sgombero nel sottotetto illuminato da una finestra raso falda, cui si accede attraverso una botola a soffitto con scala retrattile. (v.ALLEGATO 5c)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 107.750,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3

Locale box in fabbricato autonomo con accesso dal giardino e antistante tettoia. (v. ALLEGATO 5a)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 339, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.150,00

Il valore unitario applicato tiene conto del fatto che trattasi di box con accesso esclusivamente dal giardino di proprietà, e quindi bene accessorio e a uso esclusivo dell'immobile principale.

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino

Sedime di strada di accesso alla proprietà di cui sopra, della superficie di circa 55 mq (v.ALLEGATO 12 - planimetria ESTRATTO DI MAPPA)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 817, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 550,00

Al tratto di strada di accesso viene attribuito un importo unitario indicativo in quanto la sua valorizzazione viene bilanciata dagli oneri di manutenzione nel tempo che restano a carico del proprietario.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino

Sedime di strada a forma di "elle", prosecuzione del mapp.817, per l'accesso alla proprietà di cui sopra. (VALLEGATO 12 - estratto di mmappa)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 818, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.850,00

Al tratto di strada di accesso viene attribuito un importo unitario simbolico in quanto la sua valorizzazione è bilanciata dagli oneri di manutenzione nel tempo che restano a carico del proprietario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - via Padrino 3	132,35 mq	1.000,00 €/mq	€ 132.350,00	100,00	€ 132.350,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Genova (GE) - via Padrino 3	107,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 107.750,00	100,00	€ 107.750,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Genova (GE) - via Padrino 3	17,00 mq	950,00 €/mq	€ 16.150,00	100,00	€ 16.150,00
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana Genova (GE) - via Padrino	55,00 mq	10,00 €/mq	€ 550,00	100,00	€ 550,00
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana Genova (GE) - via Padrino	380,00 mq	7,50 €/mq	€ 2.850,00	100,00	€ 2.850,00
Valore di stima:					€ 259.650,00

Valore di stima: € 259.650,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 233.685,00**

Da tale importo andranno inoltre dedotti i costi presunti per la regolarizzazione edilizia stimati in circa 4.500,00 Euro (v. pag.19)

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 12/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Galati Stefano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01 - COPIA RELAZIONE PERITALE FORMATO PRIVACY;
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE DEL BENE (plan e fotogrammetrico)
- ✓ Foto - ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 04 - VISURA CATASTALE (mapp.881 sub.1, 881 sub.2 A/4 - mapp.339 C/6 - mapp.817, 818 aree urbane)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05 - PLANIMETRIA DEI BENI - RILIEVO (5 a: Planimetria generale: appartamento e giardino mapp. 881 sub.1 p.t e box mapp.339 - 5 b: appartamento 881 sub.1 PT - 5 c: appartamento 881 sub.2 I piano e sottotetto)
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 06 - PLANIMETRIE CATASTALI (6 a: appartamento 881 sub.1 - 6 b: appartamento 881 sub.2 - 6c: 817 tratto strada privata, - 6d: 818 tratto strada privata)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07 - STRALCIO PUC GENOVA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08 - tabelle quotazioni OMI
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 09 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO 10 – ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11a – Attestato Prestazione Energetica (APE) u.i. 881 sub.1  
ALLEGATO 11b – Attestato Prestazione Energetica (APE) u.i. 881 sub.2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 13 - PROGETTO ORIGINALE APPROVATO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 – PROVVEDIMENTO CONDONO

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3

Appartamento a p.t. rialzato in edificio indipendente a due piani da terra a tetto con annesso circostante giardino. All'alloggio si accede attraverso il vano-scala che conduce al piano superiore, o attraverso una porta finestra collocata sul balcone a L a livello del giardino. E' costituito da un ampio soggiorno che comunica direttamente con la cucina, una camera posta sul fronte retrostante, un ampio bagno e una piccola lavanderia. Sono compresi pure due contigui ripostigli fuori perimetro con accesso dal giardino e un locale caldaia al piano fondi.(v.ALLEGATO 5a e 5b)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto ricadono in zona AR-UR - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE nel vigente PUC del Comune di Genova.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3

Appartamento a p.primo e sottotetto in edificio indipendente a due piani da terra a tetto, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina, tre camere, un bagno, una balconata a forma di L, e un locale di sgombero nel sottotetto illuminato da una finestra raso falda, cui si accede attraverso una botola a soffitto con scala retrattile. (v.ALLEGATO 5c)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - via Padrino 3

Locale box in fabbricato autonomo con accesso dal giardino e antistante tettoia. (v. ALLEGATO 5a)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 339, Zc. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino

Sedime di strada di accesso alla proprietà di cui sopra, della superficie di circa 55 mq (v.ALLEGATO 12 - planimetria ESTRATTO DI MAPPA)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 817, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - via Padrino

Sedime di strada a forma di "elle", prosecuzione del mapp.817, per l'accesso alla proprietà di cui sopra. (VALLEGATO 12 - estratto di mmappa)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 818, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 233.685,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.685,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Padrino 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	132,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni manutentive. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare la presenza di fessurazioni verticali nell'intonaco di rivestimento del pilastrino esterno sull'angolo ovest in corrispondenza dei due balconi, che potrebbero essere un sintomo della riduzione dei ferri di armatura da monitorare.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a p.t. rialzato in edificio indipendente a due piani da terra a tetto con annesso circostante giardino. All'alloggio si accede attraverso il vano-scala che conduce al piano superiore, o attraverso una porta finestra collocata sul balcone a L a livello del giardino. E' costituito da un ampio soggiorno che comunica direttamente con la cucina, una camera posta sul fronte retrostante, un ampio bagno e una piccola lavanderia. Sono compresi pure due contigui ripostigli fuori perimetro con accesso dal giardino e un locale caldaia al piano fondi.(v.ALLEGATO 5a e 5b)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Padrino 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 881, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	107,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni manutentive. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare la presenza di fessurazioni verticali nell'intonaco di rivestimento del pilastrino esterno sull'angolo ovest in corrispondenza dei due balconi, che potrebbero essere un sintomo della riduzione dei ferri di armatura da monitorare.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a p.primo e sottotetto in edificio indipendente a due piani da terra a tetto, costituito da ingresso, soggiorno con annessa cucina, tre camere, un bagno, una balconata a forma di L, e un locale di sgombero nel sottotetto illuminato da una finestra raso falda, cui si accede attraverso una botola a soffitto con scala retrattile. (v.ALLEGATO 5c)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Padrino 3

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 339, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Locale box in fabbricato autonomo con accesso dal giardino e antistante tettoia. (v. ALLEGATO 5a)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dalla esecutata e dalla sua famiglia.		

<b>Bene N° 4 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Padrino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 817, Categoria F1	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Sedime di strada di accesso alla proprietà di cui sopra, della superficie di circa 55 mq (v.ALLEGATO 12 - planimetria ESTRATTO DI MAPPA)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Tratto strada di accesso utilizzata dai proprietari del bene e delle proprietà vicine aventi accesso su essa.		

<b>Bene N° 5 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Padrino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 818, Categoria F1	<b>Superficie</b>	380,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Sedime di strada a forma di "elle", prosecuzione del mapp.817, per l'accesso alla proprietà di cui sopra. (VALLEGATO 12 - estratto di mmappa)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Tratto strada di accesso utilizzata dai proprietari del bene e delle proprietà vicine aventi accesso su essa.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 11/04/2018

Reg. gen. 12359 - Reg. part. 9366

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*