

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nalin Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2019 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 17/04/2019, il sottoscritto Ing. Nalin Mauro, con studio in Via Assarotti, 52 - 16122 - Genova (GE), email mail@studionalin.it, PEC mauro.nalin@ingpec.eu, Tel. 010 8393239, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2019 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 Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto

## DESCRIZIONE

---

L'immobile si trova nel quartiere di Staglieno, a circa metà di Via Toti, in una zona servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 3,5 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dal casello Autostradale di Genova Est.

Trattasi di fabbricato a blocco che si eleva per n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito magazzini accessibile da una strada secondaria.

Le facciate non presentano segni di degrado evidenti, anche se necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti e la ripresa dell'impermeabilizzazione del cornicione.

Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni da cui si accede, dopo alcuni gradini, al giroscale posizionato centralmente all'edificio, superiormente coperto da un lucernario. Entrambi gli spazi hanno pavimenti in seminato alla genovese e pareti tinteggiate con tinta unica chiara, una piccola cornice in stucco segna la divisione tra basamento e il resto della parete.

L'appartamento pignorato si trova al quinto ed ultimo piano dell'edificio ed è servito da ascensore.

L'altezza interna dell'immobile è di 3,05 metri, ed è composto da un ingresso su cui si accede a due vani (di discrete dimensioni) e ad un corridoio che disimpegna il bagno (di modeste dimensioni ma completo, con lavabo, wc, bidet e mezza vasca) ed una cucina abitabile.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne delle due camere sono moderne in laminato di bassa qualità anche se in buone condizioni mentre quella del bagno è in legno originale dell'epoca con specchiature in condizioni mediocri; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiana in alluminio in tutte le stanze.

I pavimenti originali sono tutti in seminato alla genovese che in una delle camere e nel bagno risultano coperti da un laminato di bassa qualità, mentre in cucina sono stati ricoperti da piastrelle 30x30. Pareti e soffitti sono tinteggiati; in bagno e cucina le pareti sono rivestite di piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in condizioni di manutenzione sufficienti.

Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa.



Riscaldamento e acqua calda sono prodotte con impianto autonomo che risulta a norma e revisionato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

La proprietà confina a nord con distacco su area, a sud parte con il giroscala e parte con altro appartamento, a est con altro appartamento e a ovest con distacco su via Toti

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,05 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1993 al 26/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 33, Part. 13, Sub. 32 Categoria A5
Dal 26/06/2006 al 03/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 33, Part. 13, Sub. 32 Categoria A5

La data 03/01/2019 corrisponde alla data di pignoramento dell'immobile. Tale data è stata inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo agli esecutati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Q	33	13	32		A4	5	4	65 mq		5	

### Corrispondenza catastale

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

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta complessivamente in uno stato manutentivo sufficiente.

I pavimenti in graniglia sono in condizioni discrete, mentre i due vani ricoperti in laminato (camera e bagno) necessitano o di una sostituzione o dell'eliminazione e successivo ripristino/lucidatura dei pavimenti.

Il bagno pur essendo completo di tutti i sanitari ha ancora disposizione e rivestimenti originali che presentano inevitabili segni del tempo, seppur in condizioni sufficienti.

Gli infissi sono tutti con vetro singolo e privi di taglio termico mentre le persiane sono in alluminio.



Gli impianti risultano non a norma e privi di certificati di conformità.  
La caldaia autonoma invece risulta conforme alla normativa ed in regola con le revisioni.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha struttura portante in ca con tamponamento in muratura pesante e finitura a intonaco in stato manutentivo sufficiente.

L'immobile pignorato presenta uno stato manutentivo complessivo sufficiente; ha un'altezza interna di 3,05 metri con ribassamento in corrispondenza di corridoio e bagno a causa di un soppalco/dispensa accessibile da una botola posta sopra la porta della cucina.

Una camera e la cucina sono esposte a ovest e affacciano su via Toti mentre la seconda camera e il bagno sono esposte a nord ed affacciano su un spazio aperto adibito a parcheggio.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne delle due camere sono moderne in laminato di bassa qualità anche se in buone condizioni mentre quella del bagno è in legno originale dell'epoca con specchiature in condizioni mediocri; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiana in alluminio in tutte le stanze.

I pavimenti, in seminato, sono in condizioni manutentive accettabili; pareti e soffitti sono tinteggiati ed in bagno e cucina sono rivestite i piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa.

Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia regolarmente revisionata, corpi scaldanti attuali standard, l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietari ciascuno per quota di 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/12/1992	**** Omissis ****	compravendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1992	34777	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/01/1993	65	58
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di comparavendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/2006	10718	7740
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/05/2006	26719	15784
<b>Registrazione</b>					
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da compravendita  
Iscritto a Genova il 05/06/2006  
Reg. gen. 27731 - Reg. part. 6824  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/02/2019

Reg. gen. 4197 - Reg. part. 3145

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Progetto n° 25 del 1923 approvato con decreto n° 116 del 25/06/1923

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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'edificio fa parte di un complesso di edifici progettato e costruito nel 1923 dall'Istituto Case Popolari in località Molini di Cima (ora via Toti e Lungo Bisagno d'Istria). Il fascicolo del progetto risulta incompleto e privo di diversi disegni tra cui quelli relativi all'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto della presente relazione. Per questo motivo è impossibile stabilire la corrispondenza tra progetto approvato e realizzato che risulta comunque corrispondente alla planimetria catastale. Per quanto concerne il certificato di abitabilità, anche tale documento non è presente nel fascicolo esiste però un verbale di visita per l'abitabilità in data 17 marzo 1926 che certifica la conformità del progetto alla vigente normativa.

## **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 idrico.

In merito all'APE lo scrivente ha incaricato l'Arch. Barbara Ansaldo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3595 ed iscritta all'elenco dei Certificatori accreditati presso la Regione Liguria al n. 2258, di redigere l' Attestato di Prestazione Energetica. L'Arch. Barbara Ansaldo ha esperito il sopralluogo degli immobili unitamente allo scrivente ed ha successivamente redatto e depositato l'Attestato che si allega.

## **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: € 781,43

Importo spese straordinarie già deliberate: € 318,00

---

## 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 Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto  
L'immobile si trova nel quartiere di Staglieno, a circa metà di Via Toti, in una zona servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 3,5 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dal casello Autostradale di Genova Est. Trattasi di fabbricato a blocco che si eleva per n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito magazzini accessibile da una strada secondaria. Le facciate non presentano segni di degrado evidenti, anche se necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti e la ripresa dell'impermeabilizzazione del cornicione. Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni da cui si accede, dopo alcuni gradini, al giroscale posizionato centralmente all'edificio, superiormente coperto da un lucernario. Entrambi gli spazi hanno pavimenti in seminato alla genovese e pareti tinteggiate con tinta unica chiara, una piccola cornice in stucco segna la divisione tra basamento e il resto della parete. L'appartamento pignorato si trova al quinto ed ultimo piano dell'edificio ed è servito da ascensore. L'altezza interna dell'immobile è di 3,05 metri, ed è composto da un ingresso su cui si accede a due vani (di discrete dimensioni) e ad un corridoio che disimpegna il bagno (di modeste dimensioni ma completo, con lavabo, wc, bidet e mezza vasca) ed una cucina abitabile. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le



porte interne delle due camere sono moderne in laminato di bassa qualità anche se in buone condizioni mentre quella del bagno è in legno originale dell'epoca con specchiature in condizioni mediocri; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiana in alluminio in tutte le stanze. I pavimenti originali sono tutti in seminato alla genovese che in una delle camere e nel bagno risultano coperti da un laminato di bassa qualità, mentre in cucina sono stati ricoperti da piastrelle 30x30. Pareti e soffitti sono tinteggiati; in bagno e cucina le pareti sono rivestite di piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in condizioni di manutenzione sufficienti. Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa. Riscaldamento e acqua calda sono prodotte con impianto autonomo che risulta a norma e revisionato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, Sub. 32, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.187,50

#### CRITERI DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, sarà utilizzato il metodo sintetico comparativo, riferito a prezzi di mercato noti espressi a metro quadro di superficie lorda virtuale, relativi ad immobili assimilabili a quello in esame per posizione, consistenza e caratteristiche.

Si terrà inoltre conto di una serie di coefficienti correttivi mirati, relativi alle caratteristiche intrinseche dello specifico bene (esposizione, orientamento, piano, livello di finiture, stato di conservazione e manutenzione, condizione degli impianti, etc.), che possono aumentare o ridurre il valore stimato dell'immobile.

Infine, per ottenere il valore di mercato, saranno applicate ulteriori detrazioni che tengano conto della mancata garanzia, dei vizi, dell'attuale andamento del mercato e di eventuali altre valutazioni di merito dettate dall'esperienza.

#### FONTI

Risultano disponibili diverse banche dati, ma si ritiene che i valori più attendibili siano quelli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia per la quantità di dati disponibili, sia per la notevole suddivisione del territorio in microaree che consente di individuare con miglior precisione il valore del bene.

#### STIMA

L'immobile si trova nel quartiere di Staglieno, a circa metà di Via Toti, in una zona servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 3,5 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dal casello Autostradale di Genova Est.

L'edificio, pur ricadendo nella fascia delle abitazioni di tipo economico, vista l'epoca di realizzazione ha caratteristiche architettoniche gradevoli e finiture interne superiori alla media delle abitazioni dello stesso livello di realizzazione più recente.

Il valore indicato dalla Banca dati OMI nel secondo semestre 2018 per quanto concerne le abitazioni di tipo economico è variabile tra 840 €/mq e 1.250 €/mq per lo stato conservativo "NORMALE". Di tali valori, si ritiene corretto assumere quale base di partenza per la stima il valore massimo, che viene modificato in funzione dei seguenti coefficienti correttivi:

- Luminosità +5,00%
- Età immobile oltre 55 anni -5,00 %
- Rischio assunto per mancata garanzia -5,00 %

Coefficiente correttivo totale di deprezzamento 0,9500

VALORE UNITARIO 1.187,50 €/MQ



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto	65,00 mq	1.187,50 €/mq	€ 77.187,50	100,00%	€ 77.187,50
				Valore di stima:	€ 77.187,50

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla data della stima risulta un debito verso il condominio pari a € 1.099,43

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 27/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nalin Mauro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Estratto progetto approvato
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Verbale di visita
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale amministrativa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto

L'immobile si trova nel quartiere di Staglieno, a circa metà di Via Toti, in una zona servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 3,5 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dal casello Autostradale di Genova Est. Trattasi di fabbricato a blocco che si eleva per n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito magazzini accessibile da una strada secondaria. Le facciate non presentano segni di degrado evidenti, anche se necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti e la ripresa dell'impermeabilizzazione del cornicione. Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni da cui si accede, dopo alcuni gradini, al giroscale posizionato centralmente all'edificio, superiormente coperto da un lucernario. Entrambi gli spazi hanno pavimenti in seminato alla genovese e pareti tinteggiate con tinta unica chiara, una piccola cornice in stucco segna la divisione tra basamento e il resto della parete. L'appartamento pignorato si trova al quinto ed ultimo piano dell'edificio ed è servito da ascensore. L'altezza interna dell'immobile è di 3,05 metri, ed è composto da un ingresso su cui si accede a due vani (di discrete dimensioni) e ad un corridoio che disimpegna il bagno (di modeste dimensioni ma completo, con lavabo, wc, bidet e mezza vasca) ed una cucina abitabile. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne delle due camere sono moderne in laminato di bassa qualità anche se in buone condizioni mentre quella del bagno è in legno originale dell'epoca con specchiature in condizioni mediocri; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiana in alluminio in tutte le stanze. I pavimenti originali sono tutti in seminato alla genovese che in una delle camere e nel bagno risultano coperti da un laminato di bassa qualità, mentre in cucina sono stati ricoperti da piastrelle 30x30. Pareti e soffitti sono tinteggiati; in bagno e cucina le pareti sono rivestite di piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in condizioni di manutenzione sufficienti. Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa. Riscaldamento e acqua calda sono prodotte con impianto autonomo che risulta a norma e revisionato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, Sub. 32, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Progetto n° 25 del 1923 approvato con decreto n° 116 del 25/06/1923



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Enrico Toti, edificio 9, interno 32, piano quinto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 13, Sub. 32, Categoria A4	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta complessivamente in uno stato manutentivo sufficiente. I pavimenti in graniglia sono in condizioni discrete, mentre i due vani ricoperti in laminato (camera e bagno) necessitano o di una sostituzione o dell'eliminazione e successivo ripristino/lucidatura dei pavimenti. Il bagno pur essendo completo di tutti i sanitari ha ancora disposizione e rivestimenti originali che presentano inevitabili segni del tempo, seppur in condizioni sufficienti. Gli infissi sono tutti con vetro singolo e privi di taglio termico mentre le persiane sono in alluminio. Gli impianti risultano non a norma e privi di certificati di conformità. La caldaia autonoma invece risulta conforme alla normativa ed in regola con le revisioni.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova nel quartiere di Staglieno, a circa metà di Via Toti, in una zona servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 3,5 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dal casello Autostradale di Genova Est. Trattasi di fabbricato a blocco che si eleva per n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito magazzini accessibile da una strada secondaria. Le facciate non presentano segni di degrado evidenti, anche se necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti e la ripresa dell'impermeabilizzazione del cornicione. Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni da cui si accede, dopo alcuni gradini, al giroscale posizionato centralmente all'edificio, superiormente coperto da un lucernario. Entrambi gli spazi hanno pavimenti in seminato alla genovese e pareti tinteggiate con tinta unica chiara, una piccola cornice in stucco segna la divisione tra basamento e il resto della parete. L'appartamento pignorato si trova al quinto ed ultimo piano dell'edificio ed è servito da ascensore. L'altezza interna dell'immobile è di 3,05 metri, ed è composto da un ingresso su cui si accede a due vani (di discrete dimensioni) e ad un corridoio che disimpegna il bagno (di modeste dimensioni ma completo, con lavabo, wc, bidet e mezza vasca) ed una cucina abitabile. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne delle due camere sono moderne in laminato di bassa qualità anche se in buone condizioni mentre quella del bagno è in legno originale dell'epoca con specchiature in condizioni mediocri; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice e persiana in alluminio in tutte le stanze. I pavimenti originali sono tutti in seminato alla genovese che in una delle camere e nel bagno risultano coperti da un laminato di bassa qualità, mentre in cucina sono stati ricoperti da piastrelle 30x30. Pareti e soffitti sono tinteggiati; in bagno e cucina le pareti sono rivestite di piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in condizioni di manutenzione sufficienti. Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa. Riscaldamento e acqua calda sono prodotte con impianto autonomo che risulta a norma e revisionato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** (comproprietari ciascuno per quota di 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi)		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da compravendita  
Iscritto a Genova il 05/06/2006  
Reg. gen. 27731 - Reg. part. 6824  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 11/02/2019  
Reg. gen. 4197 - Reg. part. 3145  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

