

# TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	17
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3 .....	22
Descrizione .....	23
<b>Bene N° 3 -</b> Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	23



<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T.....	24
Titolarità.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T.....	25
Confini .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	26
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T.....	26
Consistenza .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T..	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	27



<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	28
Stato conservativo.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	29
Stato di occupazione.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	30
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	33
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T .....	35
Regolarità edilizia .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	37
Stima / Formazione lotti .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
Riepilogo bando d'asta .....	45



<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E. ....	47
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 137.943,70</b> .....	47
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.157,20</b> .....	47
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: -€ 19.532,50</b> .....	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5 .....	50
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T .....	51
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T .....	52
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1 .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T.....	55



In data 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 2, piano S1-1
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci. Risulta costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, Ripostiglio, due Camere e Corridoio di distribuzione. Tutti i locali principali affacciano su poggiolata esposta a sudest, con scorcio di vista mare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE). Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C), completato con la nota di iscrizione relativa all'ipoteca in rinnovazione presentata in data 11.04.2024, ovvero in data successiva al pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

---

L'immobile così confina:



- a NordOvest: vano scale e altra U.I.U
- a NordEst: altra U.I.U. e distacco
- a SudEst: distacco
- a SudOvest: altra U.I.U.
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,49 mq	80,44 mq	1	80,44 mq	3,02 m	5
Cantina	3,19 mq	3,71 mq	0,25	0,93 mq	2,40 m	T
Balcone scoperto	16,69 mq	16,69 mq	0,3	5,01 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,38 mq</b>		

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto :

Ingresso/Corridoio	mq 10,34	foto 6-7
Ripostiglio	mq 1,02	
Soggiorno	mq 20,81	foto 8-9-10
Balcone	mq 16,69	foto 11-12-13
Cucina	mq 8,30	foto 14-15
Camera piccola	mq 10,18	foto 16-17
Bagno	mq 4,59	foto 18-19-20
Camera grande	mq 14,25	foto 21-22

A piano terreno:

Cantina	mq 3,71	foto 25-26
---------	---------	------------

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1193	40	1	A3	5	5	86 mq	800,51 €	5	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale riporta un varco, oggi chiuso, tra la cucina e l'adiacente camera. La forma della cantina non coincide con quella riportata in planimetria. Difficoltà urbanistiche e di rappresentazione sono visibili in allegato E1.

La superficie catastale complessiva è congrua con quanto rilevato, mentre la superficie escluse aree scoperte è leggermente inferiore (mq 81 invece di mq 82).

Si segnala inoltre che il civ. 13 di Salita del Boschetto non è correttamente riportato in mappa: come visibile in allegato B3 la sagoma del caseggiato non è campita.

La necessaria variazione catastale, da effettuare contestualmente alla regolarizzazione urbanistica, comporta una spesa di € 300,00 oltre IVA e Cassa per spese professionali e € 50,00 di deposito.

La mancata rappresentazione a Catasto Terreni di cui fatto cenno sopra non inficia la regolarità dell'immobile e dovrebbe, se così auspicato, essere corretta dal Condominio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato di manutenzione discreto, ovvero compatibile con l'utilizzo attento entro un arco temporale comunque di quasi 40 anni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per il caseggiato:

Fondazioni:	in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
Copertura:	in parte piana - non calpestabile, in parte spiovente
Manto di copertura:	presumibilmente in ardesia (ne è previsto l'incapsulamento: cfr. all. M)
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate - condizioni buone
Ascensore:	presente

Per l'immobile:

Altezza interna utile:	302 cm
Esposizione:	SudEstEst su distacco
Pavimentazione:	Piastrelloni in graniglia - Cucina: gres - condizioni discrete

Pareti: tinteggiate - condizioni generalmente buone (salvo soffitto bagno: si veda foto 20)  
Porte: tamburate con specchiature e riquadri - condizioni discrete  
Impianto elettrico: Sottotraccia, presumibilmente fuori norma  
Impianto di riscaldamento: autonomo  
Impianto ACS: autonomo

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/12/1987</b> al <b>13/12/2024</b>	**** Omissis **** nata a VERNAZZA (SP) il 10/09/1945 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Emanuele CLAVARINO	16/12/1987	40556	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	29/12/1987	9487	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004

Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 22/04/2008

Reg. gen. 3977 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Angelo NOLI

Data: 11/04/2008

N° repertorio: 58637

N° raccolta: 20656

Note: Si veda quanto precisato sopra.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/05/2011

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Carlo D'ARCO

Data: 19/04/2011

N° repertorio: 20391



N° raccolta: 10529

Note: Si veda quanto già precisato.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si veda quanto già precisato.

### NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente il civ 13. di Salita del Boschetto è sito in zona AR-B-uc "*Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da riconsolidare*" (Art.52 delle Norme del PUC).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Si allega (all. H) il progetto estratto dalla scrivente. Tale progetto evidenzia una forma del vano di ingresso diversa rispetto a quella rilevata, ovvero antecedente la presunta cessione di porzione della dispensa adiacente all'immobile oggetto della procedura (cessione che risulterebbe comprovata dalla dicitura "*frazionamento e fusione*" riportata sulle visura catastale). La scrivente ha fatto richiesta di delucidazioni al Comune di Rapallo sulla regolarità urbanistica di tale cessione (cfr. all I), senza riceverne risposta. Allo stato attuale pertanto ed in assenza di comunicazioni da parte del Comune si indica questa cessione come irregolare dal punto di vista urbanistico. Essa potrebbe facilmente essere santa contestualmente a quella di

cui oltre; in effetti rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale - come già evidenziato - è stata operata una leggera modifica alle partizioni interne, visibile in allegato E1.

La regolarizzazione dell'immobile per le opere abusive già descritte realizzate prima del 31.12.2004 come comunicato dal figlio della proprietaria (ed altre eventuali antecedenti la data di deposito della planimetria catastale, ovvero il 1985) è possibile tramite comunicazione ex art. 22 L.R. 16/2008 in sanatoria, per un corrispettivo pari ad € 700,00 oltre IVA e cassa per il professionista, inoltre € 57,20 per Tariffa Istruttoria e Diritti di Segreteria ed € 172,15 di sanzione. Come già visto la preliminare catastale comporta una spesa di € 300,00 oltre IVA e Cassa per spese professionali e € 50,00 di deposito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La documentazione condominiale richiesta all'Amministratore Domenico Cianci è visibile negli allegati M ed N.

Il regolamento non indica particolari vincoli o servitù a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Le spese ordinarie annuali in capo all'immobile per l'esercizio 01.07.2023-20.06.2024 risultavano pari ad € 2.000,45. A tale data l'insoluto a carico della proprietà era pari ad € 131,04.

In data 23.08.2024 sono state deliberati lavori straordinari quali:

- messa a terra condominiale
- rifacimento impianto citofonico
- rifacimento impianto elettrico scala

per i quali tuttavia al momento della redazione della presente non risulta emesso relativo preventivo.

In data 23.09.2024 è stata invece deliberata la manutenzione straordinaria del tetto mediante incapsulamento del manto di copertura in ardesia, per un corrispettivo pari ad € 16.274,00 + IVA, pari ad un importo di € 1.020 IVA compresa in capo all'immobile oggetto della presente.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T

## DESCRIZIONE

Il Box è situato al piano terra di immobile residenziale anch'esso oggetto della presente procedura, sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE). Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

Il box confina:

- a NordOvest: corridoio condominiale
- a NordEst: altra U.I.U.
- a SudEst: distacco su strada privata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,07 mq	18,49 mq	1	18,49 mq	3,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,49 mq</b>		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	1193	6		C6	6	16	16 mq	141,3 €	T		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo in visura è ancora quello originario, ovvero via Mario Zignago invece di Salita del Boschetto. La configurazione del box è lievemente difforme rispetto a quanto rappresentato: si veda il confronto in allegato D2.

STATO CONSERVATIVO

Stante la presenza di materiale molto ingombrante non è stato possibile verificare lo stato di pareti e pavimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per il caseggiato:

Fondazioni:	in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
Copertura:	in parte piana - non calpestabile, in parte spiovente
Manto di copertura:	presumibilmente in guaina bituminosa
Pareti esterne:	intonacate e tinteggiate - condizioni buone
Ascensore:	presente

Per l'immobile:

Altezza interna utile:	300 cm
Esposizione:	SudEstEst su distacco su strada privata
Pavimentazione:	non verificabile
Pareti:	tinteggiate - condizioni non verificabili
Accesso:	Serranda metallica scorrevole

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il box si presentava al momento del sopralluogo ingombro di oggetti personali della famiglia dell'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/12/1987</b> al <b>05/12/2024</b>	**** Omissis ****nata a VERNAZZA (SP) il 10/09/1945 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Emanuele CLAVARINO	16/12/1987	40556	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	29/12/1987	9487	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929  
Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 22/04/2008  
Reg. gen. 3977 - Reg. part. 527  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Angelo NOLI  
Data: 11/04/2008  
N° repertorio: 58637



N° raccolta: 20656

Note: Si veda quanto precisato sopra.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/05/2011

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Carlo D'ARCO

Data: 19/04/2011

N° repertorio: 20391

N° raccolta: 10529

Note: Si veda quanto già precisato.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024

Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024

Reg. gen. 561 - Reg. part. 498

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente il civ 13. di Salita del Boschetto è sito in zona AR-B-uc "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da riconsolidare" (Art.52 delle Norme del PUC).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La scrivente è in attesa del progetto già richiesto al Comune di Rapallo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La documentazione condominiale richiesta all'Amministratore Domenico Cianci è visibile negli allegati M ed N.

Il regolamento non indica particolari vincoli o servitù a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente.

Le spese ordinarie annuali in capo all'immobile per l'esercizio 01.07.2023-20.06.2024 risultavano pari ad € 80,27.

In data 23.08.2024 sono state deliberati lavori straordinari quali:

- messa a terra condominiale
- rifacimento impianto citofonico
- rifacimento impianto elettrico scala

per i quali tuttavia al momento della redazione della presente non risulta emesso relativo preventivo.

In data 23.09.2024 è stata invece deliberata la manutenzione straordinaria del tetto mediante incapsulamento del manto di copertura in ardesia, per un corrispettivo pari ad € 16.274,00 + IVA: considerato che i millesimi in capo all'immobili sono solamente 3, se ne può facilmente dedurre che il costo in capo al box è pari a poche decine di euro.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

Trattasi di porzione di fabbricato rurale, sito ad una decina di minuti a piedi dal centro di Cicagna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

Trattasi di rudere contiguo al fabbricato di cui ai sub 2 e 3 e di annessa corte, rappresentata in planimetria.

**BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

Si ritiene di poter indentificare tale sub con la striscia di terreno adiacente il fabbricato sul prospetto NordOvest.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

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

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE). Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.

**BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

**BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

L'immobile così confina:

- |                |   |
|----------------|---|
| - a NordOvest: | distacco di proprietà su passo                                    |
| - a NordEst:   | a piano seminterrato: terrapieno - a piano terra: strada vicinale |
| - a SudEst:    | a piano seminterrato: sub 3 - a piano terra: sub 4                |
| - a SudOvest:  | altra particella (part. 581 di C.T.)                              |
| - sopra:       | cielo e sub 3   |
| - sotto:       | terra e sub 3   |

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

L'immobile così confina:

- a NordOvest: a piano seminterrato: sub 2 - a piano primo: distacco su sub 2
- a NordEst: a piano seminterrato: terrapieno - a piano primo: distacco su strada vicinale
- a SudEst: a piano seminterrato: sub 4 - a piano terra: sub 4
- a SudOvest: altra particella (part. 581 di C.T.)
- sopra: cielo e sub 2
- sotto: terra e sub 2

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

L'immobile così confina:

- a NordOvest: sub 3
- a NordEst: a piano seminterrato: terrapieno - a piano terra: strada vicinale
- a SudEst: altra particella (part. 581 di C.T.)
- a SudOvest: altra particella (part. 581 di C.T.)
- sopra: cielo
- sotto: terra

### **BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

L'immobile così confina:

- a NordOvest: distacco su strada vicinale
- a NordEst: distacco su strada vicinale
- a SudEst: sub 2
- a SudOvest: altra particella (part. 581 di C.T.)
- sopra: cielo
- sotto: terra

### **CONSISTENZA**

### **BENI N° 3-4-5-6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina sub 2	28,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	3,40 m	Seminterrato
Cantina sub 3	59,00 mq	79,00 mq	0,25	19,75 mq	2,65 m	Seminterrato
Abitazione sub 2	92,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,85 m	T
Abitazione sub 3	60,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,50 mq</b>		

Il calcolo di cui sopra riporta le metrature relative ai sub 2 e 3. Non sono incluse la superficie del sub 1 (rudere) e del sub 4 (area urbana) non riportate in visura e non rilevabili

Scendendo nel dettaglio:

L'immobile sub 2 è costituito da:

A piano seminterrato:

Cantina mq 28 foto 6-7-8

A piano terra:

Vano collassato mq 30 foto 12

Vano mq 62 foto 13

L'immobile sub 3 è costituito da:

A piano seminterrato:

Cantina mq 59 foto 9-10

A piano 1:

Vano sud mq 16 foto 14-15

Vano ovest mq 16 foto 16-17

Cucina mq 10 foto 18-19

Vano di ingresso mq 18 foto 20-21.

Si precisa che le metrature sono approssimative, stante la difficoltà del rilievo. In allegato D3 le misure che sono state effettivamente prese. Come già precisato non è stato possibile rilevare i sub 1 e 4.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1333	2		A4	U	5	126 mq	116,2 €	S1-T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il grande vano SudEst non risulta suddiviso come riportato in planimetria.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1333	3		A4	U	4,5	96 mq	104,58 €	S1- 1		

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1333	4		F2							

### **Corrispondenza catastale**

La corrispondenza catastale non è esattamente verificabile stante la presenza di ampia vegetazione spontanea.

### **BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1333	1		BCNC							
					Partita speciale A							

## STATO CONSERVATIVO

### **BENI N° 3-4-5-6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42**

L'immobile è sostanzialmente inagibile: ad eccezione dei muri in pietra, che risultano integralmente intonacati all'esterno e che si presumono pertanto solidi, risulta priva dei vetri gran parte dei serramenti, instabile e in alcune porzioni lacunoso il solaio in legno, certamente non mantenuta e senz'altro soggetta ad infiltrazioni la copertura. Una porzione di essa (come già evidenziato, al di sopra del vano soprastante la cantina) è completamente collassata, determinando l'ammaloramento ed il crollo del solaio sottostante.

In sintesi si ritiene che in nessun caso l'immobile sia agibile a meno del rifacimento integrale di tutte le strutture orizzontali e una accurata verifica ed eventuale parziale intervento delle strutture verticali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENI N° 3-4-5-6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

Fondazioni:	presumibilmente in pietra
Esposizione:	
A piano seminterrato:	SudOvest; a piano primo: NordEst (cucina e ingresso) SudOvest (vani valle)
Altezza interna utile:	A catasto risulta: Pint (sub 2) 3,40 – Pint (sub 3) 2,65 – PT 3,2/2,85 – P1 2,80
Str. verticali:	muratura di pietrame, stabilità da verificarsi
Solai:	in tavoloni di legno, inagibili; risulta collassato il solaio che separa la cantina sub 2 a piano seminterrato dal piano soprastante
Copertura:	a falde in legno con struttura in legno - stabilità da verificarsi; risulta collassata la porzione di tetto a copertura del vano soprastante la cantina sub 2.
Manto di copertura:	presumibilmente in lastre di ardesia - tenuta da verificarsi
Pareti esterne ed interne:	esterno: intonacate e tinteggiate - condizioni pessime - interno: a piano seminterrato e terra assenza di finitura; a piano primo in tavole di legno e tinteggiate - condizioni pessime
Pavimentazione interna:	inesistente
Infissi esterni ed interni:	in legno e vetri singoli - privi di funzionalità
Scale:	in legno - instabili
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:	inesistenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**



L'immobile è sostanzialmente inagibile e in tal senso libero, ancorché gravato dalla presenza di masserizie e/o attrezzature agricole.

**BENE N° 4** - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1

Si veda sopra.

**BENE N° 5** - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta collassato e invaso dalla vegetazione.

**BENE N° 6** - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T

Trattasi di area esterna.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENI N° 3-4-5-6** - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>05/05/2004</b> al <b>06/12/2024</b>	**** Omissis **** nata a VERNAZZA (SP) il 10/09/1945 Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Assunta DI GENNARO	05/05/2024	24155	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	12/05/2004	3532	4767
		<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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3** - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929  
Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 04/05/2011  
Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Carlo D'ARCO  
Data: 19/04/2011  
N° repertorio: 20391  
N° raccolta: 10529  
Note: Si veda quanto già precisato.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/05/2011  
Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Carlo D'ARCO

Data: 19/04/2011

N° repertorio: 20391

N° raccolta: 10529

Note: Si veda quanto già precisato.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024

Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024

Reg. gen. 561 - Reg. part. 498

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

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

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004

Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/05/2011

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Carlo D'ARCO

Data: 19/04/2011

N° repertorio: 20391

N° raccolta: 10529

Note: Si veda quanto già precisato.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024

Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024

Reg. gen. 561 - Reg. part. 498

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004

Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 04/05/2011

Reg. gen. 3886 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Carlo D'ARCO

Data: 19/04/2011

N° repertorio: 20391

N° raccolta: 10529

Note: Si veda quanto già precisato.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024

Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024

Reg. gen. 561 - Reg. part. 498

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

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

Formalità a carico della procedura

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

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 è preesistente alla definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942).

L'immobile non può essere dotato di APE in quanto non si ritiene sia riconducibile alla definizione di edificio dettata dall'art 2. lettera a del decreto legislativo ("*sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno*"). In particolare si ritiene che il presente sub 2 non sia certificabile per l'assenza copertura nella porzione a piano terra.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

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 è preesistente alla definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942).

L'immobile non può essere dotato di APE in quanto non si ritiene sia riconducibile alla definizione di edificio dettata dall'art 2. lettera a del decreto legislativo ("*sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno*"). In particolare si ritiene che il presente sub 3 non sia certificabile per l'assenza di precise partizioni che lo individuino rispetto al sub 2. Si veda anche in merito il riscontro della Regione Liguria

Qualora anche si ritenesse che l'immobile vada certificato nel suo complesso (ovvero sub 2 + sub 3) l'assenza di porzione di copertura del sub 2 e l'indeterminazione del volume parimenti precludono la possibilità di procedere alla sua certificazione.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.



I beni immobili oggetto della presente procedura sono 6, siti 2 in Rapallo e 4 in Cicagna.

Si è ritenuto vantaggioso separare in due lotti differenti l'abitazione ed il box di Rapallo, in quanto il civico 13 di Salita del Boschetto è costituito da 28 appartamenti e solo 8 boxes: è facile immaginare una buona appetibilità dello stesso.

Viceversa, come già visto nella descrizione, gli immobili in Cicagna sono strettamente correlati gli uni agli altri (inclusa una servitù di passaggio interna) ed è certamente da escludere una vendita in lotti separati.

La scrivente ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5

Trattasi di appartamento sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci. Risulta costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, Ripostiglio, due Camere e Corridoio di distribuzione. Tutti i locali principali affacciano su poggiolata esposta a sudest, con scorcio di vista mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 40, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 146.846,00

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti - ove possibile - assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. A tal fine sono stati presi in considerazione sia i valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni così come estrapolati dall'Agenzia delle Entrate (Valori Dichiarati). Per scrupolo sono stati anche visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. P1) sebbene meno affidabili. Si evidenzia che la maggior parte degli immobili inserzionati risale agli anni 60-70 ed è dotata di affacci esterni ed ascensore. I fattori determinanti diventano quindi lo stato di manutenzione e l'esposizione. Eliminando i "picchi" si nota che il prezzo a mq oscilla fra i 1.800 ed i 2.500 euro, con una media di circa 2.200. Tale valore medio si scosta tuttavia parecchio da quello medio desunto dai Valori Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più basso (€ 1.600 circa). Pertanto in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile e della sua luminosità ed esposizione si è ritenuto opportuno utilizzare un valore unitario pari ad € 1.700 a mq che determinano un valore complessivo pari ad € 146.846,00. Il valore ridotto per assenza di garanzia vizi e spese di regolarizzazione ammonta ad € 137.943,70 da arrotondarsi ad € 138.000,00 (euro centotrentottomila) che risulta essere pertanto il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5	86,38 mq	1.700,00 €/mq	€ 146.846,00	100,00%	€ 146.846,00
				Valore di stima:	€ 146.846,00

Valore di stima: € 146.846,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1560,00	€

**Valore finale di stima: € 137.943,70**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T

Il Box è situato al piano terra di immobile residenziale anch'esso oggetto della presente procedura, sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 44.376,00

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona. A tal fine sono stati presi in considerazione sia i valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni così come estrapolati dall'Agenzia delle Entrate (Valori Dichiarati). Per scrupolo sono stati visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. P1) sebbene meno affidabili. Anche in questo caso, come già visto nel caso dell'immobile residenziale, esiste una certa discrepanza, seppure più contenuta, tra i prezzi inserzionati e quelli di vendita. La media di questi ultimi è di poco inferiore ai 2.400 euro a mq, che si ritiene corretto applicare come importo di riferimento per l'immobile in questione. L'importo che ne deriva è pari dunque ad € 44.376,00 da abbatter poi del 5% a compensazione dell'assenza di garanzia vizi.

Il valore finale a valle di quest'ultima risulta essere pari a 42.157,00 euro che arrotondano a euro 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), che risulta quindi essere il prezzo a base d'asta.

Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T	18,49 mq	2.400,00 €/mq	€ 44.376,00	100,00%	€ 44.376,00
Valore di stima:					€ 44.376,00

Valore di stima: € 44.376,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 42.157,20**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T  
Trattasi di porzione di fabbricato rurale, sito ad una decina di minuti a piedi dal centro di Cicagna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1  
Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 5** - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T  
Trattasi di rudere contiguo al fabbricato di cui ai sub 2 e 3 e di annessa corte, rappresentata in planimetria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1333, Sub. 4, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T  
Si ritiene di poter indentificare tale sub con la striscia di terreno adiacente il fabbricato sul prospetto NordOvest.

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

Come già visto, anche considerata la servitù di passaggio interna, è certamente da escludere una vendita in lotti separati.

Metratura e prezzo complessivo qui riportati fanno dunque riferimento all'insieme dei quattro sub.

Valore massimo teorico del bene, se perfettamente ristrutturato: € 243.650,00

La cifra sopra riportata ricostruisce con generoso margine un possibile valore di mercato del lotto se l'immobile fosse perfettamente ristrutturato, utilizzando come valore di riferimento quello medio di quanto attualmente sul mercato, ribassato del 20% (e non sfuggerà che i valori delle tabelle OMI, si cui in allegato P2, sono molto più bassi).

Tuttavia come ampiamente descritto e visibile dalle foto l'immobile è purtroppo inagibile: in tal senso è risultata imprescindibile una verifica, pur di larga massima e certamente lacunosa, dei costi indispensabili per renderlo fruibile. Tali costi includono sia quelli afferenti gli aspetti strutturali (ovvero - nell'ipotesi tutta da provare, che i muri portanti siano sufficientemente solidi - almeno quelli relativi al rifacimento dei solai interni e della copertura del vano collassato sub 2), che quelli impiantistici (l'immobile è sprovvisto di bagni e di impianti idrosanitari e di riscaldamento) ed infine le finiture (pavimentazioni e tinteggiature) e il completamento dell'involucro (serramenti). Come si evince dall'allegato O tali costi assommano ad almeno € 230.000,00, escluse le spese professionali che, stante anche il necessario coinvolgimento di diversi professionisti (progetto strutture -progetto impianti- adempimenti burocratici) difficilmente potrebbe essere inferiore a € 20.000,00. Come si vedrà facilmente tali costi eccedono il valore complessivo dell'immobile sopra ipotizzato.

Eventuali osservazioni circa l'inadeguatezza del valore unitario scelto (ovvero come troppo basso) si scontrano con altri elementi a disposizione, ovvero:

1. La verifica a con le Agenzie locali sulle compravendite effettive segnala, ad esempio, un valore a mq di € 1.230 per un immobile centrale, rimesso a nuovo di mq 130 (è noto che il prezzo unitario scende al salire della metratura)
2. La consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati sul Portale della Agenzia delle Entrate ha evidenziato anche un mercato molto statico: in un'area di raggio 500mt e che comprende tutto l'abitato sito nell'ansa del torrente Malvaro si sono registrate solo 7 compravendite negli ultimi tre anni. In assenza di qualunque tipo di informazione circa le caratteristiche di questi immobili si riscontra tuttavia che la media dei valori unitari è molto più bassa del valore sopra ipotizzato (€ 470,00 a mq circa)
3. L'immobile così come pignorato scontrerebbe tra l'altro la posizione periferica rispetto al centro dell'abitato in assenza però di spazi verdi privati: la particella 581 (cfr. allegati A7 e B7) risulta infatti in capo all'esecutata ma non è oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato rurale Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T	221,50 mq	1.100,00 €/mq		100,00%	
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato rurale Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1	137,75 mq	0,00 €/mq		100,00%	
<b>Bene N° 5</b> - Rudere Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq		100,00%	
<b>Bene N° 6</b> - Ente comune Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq		100,00%	
Valore di stima complessivo:					€ 243.650,00

Valore massimo teorico di stima per l'immobile rimesso a nuovo: € 243.650,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese per ristrutturazione	251.000,00	€

**Valore finale di stima: -€ 19.532,50**

Come visto in premessa il valore dell'immobile è nullo.

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 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lelli Valeria

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A1 - visura catastale A3 Rapallo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - visura catastale C6 Rapallo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A3 - visura catastale Sub 2 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A4 - visura catastale Sub 3 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A5 - visura catastale Sub 4 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A6 - visura catastale Sub 1 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A7 - visura catastale part. C.T. 581 Cicagna (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B1 - planimetria catastale A3 Rapallo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B2 - planimetria catastale C6 Rapallo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - B3 - Estratto di catasto terreni Rapallo (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B4 - planimetria catastale Sub 2 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B4 - planimetria catastale Sub 2 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B6 - planimetria catastale Sub 4 Cicagna (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - B7 - Estratto di catasto terreni Cicagna (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - B7 - Estratto di catasto terreni Cicagna (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B7 - Estratto di catasto terreni Cicagna
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1 - Rilievo A3 Rapallo (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2 - Rilievo e raffronto C6 Rapallo (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - D3 - Rilievo Cicagna (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1- Raffronto A3 Rapallo (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E2- Raffronto Sub 2 Cicagna (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - F1- Allegato Fotografico Rapallo A3 e C2 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - F2 - Allegato Fotografico Rapallo C6 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - F3- Allegato Fotografico Cicagna (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G1 - Estratto di PUC Rapallo (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G2 - Estratto di PUC Cicagna (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ Concessione edilizia - H - Estratto progetto Rapallo
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - PEC richiesta di chiarimenti Comune di Rapallo





- ✓ N° 1 Atto di provenienza - I1 - Atto di compravendita Rapallo
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - I2 - Atto di compravendita Cicagna
- ✓ N° 2 Altri allegati - L - Attestato di Prestazione Energetica Rapallo (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - M - Bilancio e verbali assemblee condominio Rapallo
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Regolamento condominio Rapallo
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - Valutazione spese di ristrutturazione immobile Cicagna (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - P1 - Quotazioni OMI Semestre 02-2023-Rapallo (Aggiornamento al 30/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - P2 - Quotazioni OMI Semestre 02-2023-Cicagna (Aggiornamento al 30/06/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5  
Trattasi di appartamento sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci. Risulta costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, Ripostiglio, due Camere e Corridoio di distribuzione. Tutti i locali principali affacciano su poggiolata esposta a sudest, con scorcio di vista mare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 40, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente il civ 13. di Salita del Boschetto è sito in zona AR-B-uc "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da riconsolidare" (Art.52 delle Norme del PUC).

**Prezzo base d'asta: € 137.943,70**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T  
Il Box è situato al piano terra di immobile residenziale anch'esso oggetto della presente procedura, sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente il civ 13. di Salita del Boschetto è sito in zona AR-B-uc "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da riconsolidare" (Art.52 delle Norme del PUC).

**Prezzo base d'asta: € 42.157,20**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T  
Trattasi di porzione di fabbricato rurale, sito ad una decina di minuti a piedi dal centro di Cicagna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1  
Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Rudere ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T  
Trattasi di rudere contiguo al fabbricato di cui ai sub 2 e 3 e di annessa corte, rappresentata in planimetria.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1333, Sub. 4, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T  
Si ritiene di poter indentificare tale sub con la striscia di terreno adiacente il fabbricato sul prospetto NordOvest.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: -€ 19.532,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.943,70**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Salita del Boschetto, edificio 13, interno 23, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 40, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	86,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta uno stato di manutenzione discreto, ovvero compatibile con l'utilizzo attento entro un arco temporale comunque di quasi 40 anni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci. Risulta costituito da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, Ripostiglio, due Camere e Corridoio di distribuzione. Tutti i locali principali affacciano su poggiolata esposta a sudest, con scorcio di vista mare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.157,20**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Rapallo (GE) - Via Boschetto, edificio 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1193, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stante la presenza di materiale molto ingombrante non è stato possibile verificare lo stato di pareti e pavimento.		
<b>Descrizione:</b>	Il Box è situato al piano terra di immobile residenziale anch'esso oggetto della presente procedura, sito in contesto a carattere quasi esclusivamente residenziale, alle spalle della via Paolucci.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Il box si presentava al momento del sopralluogo ingombro di oggetti personali della famiglia dell'esecutata.
------------------------------	--

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 19.532,50

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Cicagna (GE) - Via Isolalunga, edificio 42, interno 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	221,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è sostanzialmente inagibile: ad eccezione dei muri in pietra, che risultano integralmente intonacati all'esterno e che si presumono pertanto solidi, risulta priva dei vetri gran parte dei serramenti, instabile e in alcune porzioni lacunoso il solaio in legno, certamente non mantenuta e senz'altro soggetta ad infiltrazioni la copertura. Una porzione di essa (come già evidenziato, al di sopra del vano soprastante la cantina) è completamente collassata, determinando l'ammaloramento ed il crollo del solaio sottostante. In sintesi si ritiene che in nessun caso l'immobile sia agibile a meno del rifacimento integrale di tutte le strutture orizzontali e una accurata verifica ed eventuale parziale intervento delle strutture verticali.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato rurale, sito ad una decina di minuti a piedi dal centro di Cicagna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
<b>Ubicazione:</b>	Cicagna (GE) - Via Isolalunga , edificio 42, interno 2, piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	137,75 mq
<b>Descrizione:</b>	Per questo capitolo e per tutto quanto non dettagliato si veda quanto riportato per il sub 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

Bene N° 5 - Rudere			
<b>Ubicazione:</b>	Cicagna (GE) - Via Isolalunga, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1333, Sub. 4, Categoria F2
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di rudere contiguo al fabbricato di cui ai sub 2 e 3 e di annessa corte, rappresentata in planimetria.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

<b>Bene N° 6 - Ente comune</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cicagna (GE) - Via Isolalunga, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune		
<b>Descrizione:</b>	Si ritiene di poter indentificare tale sub con la striscia di terreno adiacente il fabbricato sul prospetto NordOvest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

ASTE GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RAPALLO (GE) - SALITA DEL BOSCHETTO, EDIFICIO 13, INTERNO 23, PIANO 5

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929  
Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 22/04/2008  
Reg. gen. 3977 - Reg. part. 527  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Angelo NOLI  
Data: 11/04/2008  
N° repertorio: 58637  
N° raccolta: 20656  
Note: Si veda quanto precisato sopra.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024

Reg. gen. 561 - Reg. part. 498

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAPALLO (GE) - VIA BOSCHETTO, EDIFICIO 13, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004

Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore precedente.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 22/04/2008

Reg. gen. 3977 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Angelo NOLI

Data: 11/04/2008

N° repertorio: 58637

N° raccolta: 20656

Note: Si veda quanto precisato sopra.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024

Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, EDIFICIO 42, INTERNO 1, PIANO S1-T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA , EDIFICIO 42, INTERNO 2, PIANO S1-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - RUDERE UBICATO A CICAGNA (GE) - VIA ISOLALUNGA, INTERNO 2, PIANO T**

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Assunta DI GENNARO

Data: 05/05/2004

N° repertorio: 24156

N° raccolta: 4929

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 12/05/2004  
Reg. gen. 4768 - Reg. part. 823  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929  
Note: Si precisa che il credito residuo è stato ceduto da \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, con atto del 15/12/2019, ad \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.p.A., oggi creditore procedente.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Chiavari il 11/04/2024  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Assunta DI GENNARO  
Data: 05/05/2004  
N° repertorio: 24156  
N° raccolta: 4929

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 18/01/2024  
Reg. gen. 561 - Reg. part. 498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura