

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Invernizzi Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	15



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	26



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 167.120,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	34
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	36

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Invernizzi Giulio, con studio in Largo G. A. Sanguineti, 11/6 - 16123 - Genova (GE), email giulioinvernizzi@libero.it, PEC giulio.invernizzi@geopec.it, Tel. 010 8597641, Fax 010 8597642, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di appartamento posto al piano terreno composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, due camere, due servizi igienici e corridoio di disimpegno oltre a terrazza e giardino al piano.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Trattasi di locale ad uso box di circa 19 mq. ubicato al primo piano seminterrato del fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Trattasi di posto auto scoperto di circa 11 mq. ubicato nella'rea esterna al fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

L'alloggio confina con:

a nord muri perimetrali su giardino di proprietà

a est muri perimetrali su terrazzo di proprietà

a sud muri perimetrali su vano scala ed appartamento interno 3

a ovest muri perimetrali su appartamento interno 1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1



Il locale ad uso box confina:
a nord con la centrale termica
a est con intercapedine
a sud con il corridoio di manovra condominiale
a ovest con il box numero 2

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO-18

Il posto auto scoperto confina:
a nord con il giardino condominiale
a est con il posto auto scoperto n. 19
a sud con l'area di manovra condominiale
a ovest con il corridoio di passaggio

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	112,50 mq	1	112,50 mq	3,00 m	t
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.---11, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	19,30 mq	1	19,30 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1993 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato SAM/39 PART 1129
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.35,5 Graffato SAM/39 PART. 1129
Dal 20/01/2008 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato SAM/39 PART. 1129
Dal 08/10/2008 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1129, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato SAM/39 PART. 1129
Dal 08/10/2024 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. sam, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato SAM/39 PART. 1129

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1993 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17
Dal 08/10/2008 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17
Dal 08/10/2008 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1993 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11
Dal 08/10/2008 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11
Dal 08/10/2008 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, 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
SAM	39	1123	2	3	A3	3	5,5		511,29 €	T	SAM/39 PART. 1129

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti (datata 06/12/1974) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Occorrerà procedere con la presentazione presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia della Entrate, di un Atto di Aggiornamento (DOCFA) predisposto da professionista tecnico abilitato.

Anche l'attuale intestazione del bene, ovvero:

**** Omissis **** Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

**** Omissis **** Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**** Omissis **** Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

non risulta corretta in quanto l'Atto di Compravendita con il quale **** Omissis **** aveva acquistato da **** Omissis **** la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà in regime di separazione dei beni è stato dichiarato simulato con Sentenza n. 34 del 08/01/2015 del Tribunale di Genova.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.-11, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	1123	42	3	C6	6	17		237,05 €	S1	

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

L'attuale intestazione del bene, ovvero:

**** Omissis **** Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
**** Omissis **** Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
**** Omissis **** Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

non risulta corretta in quanto l'Atto di Compravendita con il quale **** Omissis **** aveva acquistato da **** Omissis **** la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà in regime di separazione dei beni è stato dichiarato simulato con Sentenza n. 34 del 08/01/2015 del Tribunale di Genova.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	1174	19	3	C6	1	11		71,58 €	T	

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

L'attuale intestazione del bene, ovvero:

**** Omissis **** Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
**** Omissis **** Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
**** Omissis **** Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

non risulta corretta in quanto l'Atto di Compravendita con il quale **** Omissis **** aveva acquistato da **** Omissis **** la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà in regime di separazione dei beni è stato dichiarato simulato con Sentenza n. 34 del 08/01/2015 del Tribunale di Genova.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.p.C.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.p.C.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.p.C.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

L'alloggio nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di stato d'uso e manutentivo determinata anche dall'inutilizzo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Lo stato conservativo risulta normale

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta far parte del Condominio civici 9 - 11 di Via Carrea (C.F. 94066850101)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta far parte del Condominio civici 9 - 11 di Via Carrea (C.F. 94066850101)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

L'immobile risulta far parte del Condominio civici 9 - 11 di Via Carrea (C.F. 94066850101)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Il più ampio fabbricato di cui l'immobile risulta far parte è costituito da un corpo di fabbrica di forma pressoché regolare che si sviluppa per sette piani fuori terra adibiti a civili abitazioni oltre ad un piano seminterrato dove sono presenti i locali box.

Lo stesso, edificato nell'anno 1974 presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e copertura piana; i prospetti esterni sono ultimati con intonaco civile e tinta ed il tutto si presenta in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione.

Quali condominialità il più ampio fabbricato espone:

portone di accesso in metallo e vetro;

- atrio d'ingresso, di discreta agibilità, con pavimento in marmo, pareti in parte con rivestimento lapideo ed in parte ultimati con intonaco e tinta; soffitti ultimati con intonaco e tinta, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione;

- vani scala con rampanti in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno; pareti e soffitti ultimati con intonaco e tinta, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore, impianto elettrico sottotraccia ed impianto citofonico e nel suo insieme espone un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'alloggio nel suo complesso si presenta in normali condizioni di stato d'uso e manutenzione e quali finiture presenta:

- infissi: portoncino caposcala in legno; porte interne in legno; serramenti in PVC con vetro singolo;

- pavimenti: in legno, in ceramica nel servizio igienico principale;

- rivestimenti: in ceramica nei servizi igienici;

- accessori bagno: dotato di sanitari quali lavabo, tazza, bidet e doccia;

- finiture pareti: intonaco civile e tinta comune;

- finiture soffitti: intonaco civile e tinta comune;

- impianti: l'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia per il quale non è stata fornita alcuna certificazione;

- generali: trattasi di alloggio con finiture di tipo civile in normale stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

trattasi di locale ad uso box con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

trattasi di posto auto scoperto in area condominiale esterna asfaltata

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, l'esecutata **** Omissis **** ha dichiarato di essere residente nell'immobile di cui trattasi ma di essere domiciliata altrove.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, l'esecutata **** Omissis **** ha dichiarato di essere residente nell'immobile di cui trattasi ma di essere domiciliata altrove.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, l'esecutata **** Omissis **** ha dichiarato di essere residente nell'immobile di cui trattasi ma di essere domiciliata altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fels Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felis Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	29/10/2008	39135	25807
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	29/10/2008	39135	25807
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con la Sentenza n. 34 del 08/01/2015 il Tribunale di Genova ha dichiarato la natura simulata dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuseppe Castellana del 08/10/2008 atto con il quale **** Omissis **** aveva acquistato, da **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui trattasi, dichiarando l'inefficacia nei confronti del creditore dell'epoca Banca CARIGE. In detto Atto **** Omissis **** si riservava il diritto di abitazione vitalizio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felis Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felis Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	29/10/2008	39135	25807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE	29/10/2008	39135	25807

ASTE GIUDIZIARIE®		GENOVA	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con la Sentenza n. 34 del 08/01/2015 il Tribunale di Genova ha dichiarato la natura simulata dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuseppe Castellana del 08/10/2008 atto con il quale [REDACTED] aveva acquistato, da [REDACTED], la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui trattasi, dichiarando l'inefficacia nei confronti del creditore dell'epoca Banca CARIGE. In detto Atto [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione vitalizio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA, INTERNO 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felis Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2000 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Felis Francesco, sede Genova	20/01/2000	81737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	29/10/2008	39135	25807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellana Giuseppe - Sede Genova	08/10/2008	11655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	29/10/2008	39135	25807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con la Sentenza n. 34 del 08/01/2015 il Tribunale di Genova ha dichiarato la natura simulata dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuseppe Castellana del 08/10/2008 atto con il quale [REDACTED] aveva acquistato, da [REDACTED], la quota pari a 1/2 delle nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui trattasi, dichiarando l'inefficacia nei confronti del creditore dell'epoca Banca CARIGE. In detto Atto [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione vitalizio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 22/03/2011
Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 08/02/2018
Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654
Importo: € 57.264,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.632,25
- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 05/04/2019
Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687
Importo: € 54.642,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.321,11
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2020
Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155
Importo: € 123.949,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Genova il 16/09/2013
Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/04/2024
Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 22/03/2011
Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 08/02/2018
Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654
Importo: € 57.264,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.632,25
- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 05/04/2019
Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687
Importo: € 54.642,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.321,11
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2020
Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155
Importo: € 123.949,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Genova il 16/09/2013
Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/04/2024

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 22/03/2011

Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate

Iscritto a Genova il 08/02/2018

Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654

Importo: € 57.264,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.632,25

- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate

Iscritto a Genova il 05/04/2019

Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687

Importo: € 54.642,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.321,11

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

Iscritto a Genova il 16/01/2020

Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155

Importo: € 123.949,65

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

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Genova il 16/09/2013

Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/04/2024

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia.

La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aera di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia.

La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aera di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia.

La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aerea di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

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

Il più ampio fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene di cui trattasi è stato costruito in forza del progetto Edilizio numero 272 del 1970.

Per l'appartamento in esame risulta presentata, in data 09/05/2009, una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) rubricata al numero di protocollo 204720 per opere interne.

Il raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia di cui sopra ha evidenziato difformità consistenti nella diversa distribuzione interna nonché nell'ampliamento di una porzione della zona giorno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia di cui sopra ha evidenziato difformità consistenti nella diversa distribuzione interna nonché nell'ampliamento di una porzione della zona giorno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

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

Il più ampio fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene di cui trattasi è stato costruito in forza del progetto Edilizio numero 272 del 1970.

Nel Decreto di abitabilità n. 1879 del 02/12/1975 è indicata la presenza dei locali box al piano interrato.

Si ritiene quindi che il locale box sia regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Il più ampio fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene di cui trattasi è stato costruito in forza del progetto Edilizio numero 272 del 1970.

Nel Decreto di abitabilità n. 1879 del 02/12/1975 è indicata la presenza di n. 14 posti auto esterni.

Si ritiene quindi che il posto auto scoperto sia regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, INTERNO 2, PIANO T

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

Secondo quanto riferito dall'Amministratore **** Omissis **** il debito residuo per la gestione ordinaria relativa ad appartamento, box e posto auto scoperto, per il periodo dal 01/10/2023 al 16/12/2024 ammonta ad €. 3.055.69.

L'Amministratore nulla ha riferito in merito a eventuali spese straordinarie già deliberate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore **** Omissis **** il debito residuo per la gestione ordinaria relativa ad appartamento, box e posto auto scoperto, per il periodo dal 01/10/2023 al 16/12/2024 ammonta ad €. 3.055.69.

L'Amministratore nulla ha riferito in merito a eventuali spese straordinarie già deliberate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore **** Omissis **** il debito residuo per la gestione ordinaria relativa ad appartamento, box e posto auto scoperto, per il periodo dal 01/10/2023 al 16/12/2024 ammonta ad €. 3.055.69.

L'Amministratore nulla ha riferito in merito a eventuali spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T Trattasi di appartamento posto al piano terreno composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, due camere, due servizi igienici e corridoio di disimpegno oltre a terrazza e giardino al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SAM/39 PART. 1129

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

Valore di stima del bene: € 133.095,00

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione delle valorizzazione dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta", atteso che altri metodi potevano generare distorsioni rispetto all'effettivo "valore venale" di comune mercato, considerato che la zona ove gli stessi sono ubicati risulta di fatto saturata e caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona, di immobili simili, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, ubicazione, collocazione con contorno di aree in uso esclusivo, stato di conservazione, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, infrastrutture ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti vendite avvenute in zona, per immobili "assimilabili".

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto, in particolare, dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dell'immobile in esame, nonché dell'irregolarità urbanistica.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1
 Trattasi di locale ad uso box di circa 19 mq. ubicato al primo piano seminterrato del fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.125,00
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18
 Trattasi di posto auto scoperto di circa 11 mq. ubicato nella rea esterna al fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 9.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T	140,10 mq	950,00 €/mq	€ 133.095,00	100,00%	€ 133.095,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1	19,30 mq	1.250,00 €/mq	€ 24.125,00	100,00%	€ 24.125,00
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18	11,00 mq	900,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
Valore di stima:					€ 167.120,00

Valore di stima: € 167.120,00

Valore finale di stima: € 167.120,00



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 04/03/2025




L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Invernizzi Giulio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento posto al piano terreno composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, due camere, due servizi igienici e corridoio di disimpegno oltre a terrazza e giardino al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SAM/39 PART. 1129

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia. La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aera di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1
Trattasi di locale ad uso box di circa 19 mq. ubicato al primo piano seminterrato del fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia. La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aera di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18
Trattasi di posto auto scoperto di circa 11 mq. ubicato nella rea esterna al fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona AR - UC (Ambito di riqualificazione del territorio urbano) del Piano Urbanistico Comunale, zona nella quale la funzione caratterizzante è la residenza. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentito dalla normativa arrivano fino alla ristrutturazione edilizia. La zona nella quale si trova l'immobile risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico in quanto "aera di notevole interesse pubblico (bellezza d'insieme)".

Prezzo base d'asta: € 167.120,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.120,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato SAM/39 PART. 1129	Superficie	140,10 mq
Stato conservativo:	L'alloggio nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di stato d'uso e manutentivo determinata anche dall'inutilizzo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terreno composto da ingresso, ampio soggiorno con zona cottura, due camere, due servizi igienici e corridoio di disimpegno oltre a terrazza e giardino al piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1123, Sub. 42, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	19,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta normale		
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso box di circa 19 mq. ubicato al primo piano seminterrato del fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , interno 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1174, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta normali		

Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto di circa 11 mq. ubicato nella rea esterna al fabbricato civv. 9-11 di Via B. Carrea.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.9,
INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 22/03/2011
Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 08/02/2018
Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654
Importo: € 57.264,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.632,25
- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Genova il 05/04/2019
Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687
Importo: € 54.642,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.321,11
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2020
Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155
Importo: € 123.949,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Genova il 16/09/2013
Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/04/2024

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA CIV.--11, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 22/03/2011

Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle

Entrate

Iscritto a Genova il 08/02/2018

Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654

Importo: € 57.264,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.632,25

- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate

Iscritto a Genova il 05/04/2019

Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687

Importo: € 54.642,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.321,11

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

Iscritto a Genova il 16/01/2020

Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155

Importo: € 123.949,65

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.974,82

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Genova il 16/09/2013

Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/04/2024

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA BARTOLOMEO CARREA , INTERNO 18

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 22/03/2011

Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1710

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate

Iscritto a Genova il 08/02/2018

Reg. gen. 4381 - Reg. part. 654

Importo: € 57.264,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.632,25

- **Ipoteca delle riscossione** derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate

Iscritto a Genova il 05/04/2019

Reg. gen. 11013 - Reg. part. 1687

Importo: € 54.642,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.321,11

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

Iscritto a Genova il 16/01/2020

Reg. gen. 1268 - Reg. part. 155

Importo: € 123.949,65

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



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82



Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Genova il 16/09/2013

Reg. gen. 25505 - Reg. part. 19364

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale nascente da accertamento di simulazione Atti (Compravendita del 08/10/2008 Notaio Castellana sede Genova trascritto il 29/10/2008 R.G.B 39135 R.P. 25807

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 10/04/2024

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 9301

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

