

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 329/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 329/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.140,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2.....	26

All'udienza del 22/04/2026, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Viale Ponte dell'Ammiraglio 21/14 - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.42893826632454, 8.838606912818033)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2 (Coord. Geografiche: 44.42893826632454, 8.838606912818033)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al terzo piano di un condominio suddiviso nel civ.7 e civ.7A, nello specifico il civ.7A è composto in totale da 14 unità immobiliari

Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale.

La zona, nello specifico quartiere di Sestri Ponente, si trova al confine con il quartiere di Multedo, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli.

Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7.

Il piano strada è adibito parzialmente a negozi, è presente un'area privata con possibilità di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 06 maggio 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la



stesura della presente relazione di perizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Trattasi di cantina posta al secondo piano sottostrada accessibile per mezzo di vano scala e corridoio condominiale direttamente dal portone del caseggiato civ.7A.

Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente.

Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 06 maggio 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

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 SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla data odierna la titolare risulta vedova.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla data odierna la titolare risulta vedova.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile confina su due lati con distacco esterno, su un lato con altra unità abitativa e sull'altro lato su vano scala condominiale e altra unità abitativa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Il bene confina con corridoio condominiale e altre due cantine.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,30	5,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Ingresso sup.netta = 6,00mq
- Ripostiglio sup.netta = 2,50mq
- Corridoio sup.netta = 5,50mq
- Camera1 sup.netta = 14,00mq
- Camera2 sup.netta = 17,00mq
- Soggiorno sup.netta = 18,00mq
- Antibagno sup.netta = 1,80mq
- Bagno sup.netta = 5,20mq
- Cucina sup.netta = 16,00mq
- Balconi sup.netta = 16,00mq

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,61 m	S2
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2012 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 653,32 Piano 3
Dal 24/05/2022 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 653,32 Piano 3
Dal 29/09/2022 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 46, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 653,32 Piano 3

La data del 22/04/2026 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2012 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 25, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 653,32 Piano 3
Dal 24/05/2022 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 47, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 29,33 Piano S2
Dal 29/09/2022 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 51, Part. 751, Sub. 47, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 29,33 Piano S2

La data del 22/04/2026 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	51	751	46	2	A3	5	5,5	105 mq	653,32 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	51	751	47	2	C2	2	8	9 mq	29,33 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile oggetto della stima è posto al terzo piano del condominio civ. 7A di Via Sant'Alberto, ha un'altezza interna di m 3,00 ed è composto da:

- un ampio vano di ingresso;
- un ampio soggiorno provvisto di infisso esterno prospiciente su balcone di proprietà;
- una cucina abitabile aperta e direttamente collegata al soggiorno e al corridoio di distribuzione, anch'essa con accesso al balcone;
- un ripostiglio accessibile dalla zona cucina;
- un corridoio di distribuzione;
- due camere dotate di serramento esterno su ulteriore balcone;
- un locale igienico dotato di antibagno e serramento esterno.

Il riscaldamento è centralizzato mentre l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno scaldabagno, installato nella zona cucina.

Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.a). Si fa presente che mancano alcune finiture quali placche e frutti elettrici, porte e coprifili (animella a vista).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano sotto strada del condominio civ. 7A di Via Sant'Alberto, ha un'altezza interna di m 2,61 ed è composto da un unico vano provvisto di serramento alto e corrente elettrica.

Nel complesso il bene si trova in buono stato conservativo.

Non è raggiungibile tramite l'uso dell'ascensore.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Nel complesso, il condominio si trova in un mediocre stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.A), ma sono già stati eseguiti interventi di manutenzione del tetto e sono stati deliberati i lavori delle facciate e dei balconi.

Il condominio è provvisto di ascensore.

La strada privata dispone di parcheggi condominiali liberi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Nel complesso, il condominio si trova in un mediocre stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.A), ma sono già stati eseguiti interventi di manutenzione del tetto e sono stati deliberati i lavori delle facciate e dei balconi.

Il condominio è provvisto di ascensore che non raggiunge il piano della cantina in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2003 al 18/02/2012	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	29/08/2003	11/324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/09/2005	47230	29830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2012 al 29/09/2022	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	18/02/2012	663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/04/2022	14158	10286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2022	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	29/09/2022	2202/2022	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/06/2025	19237	15287
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per completezza si precisa che:

L'immobile è pervenuto alla **** Omissis **** in forza dei seguenti titoli: ,

- atto di assegnazione del 21 dicembre 1985, numero 9.687 di repertorio, trascritto a Genova in data 20 gennaio 1986 al Registro Particolare Numero 2918.

La **** Omissis **** era allora coniugata in regime di comunione dei beni con il **** Omissis ****;

In riferimento alla successione:

- con atto del 1 ottobre 2003, numero 65.728 di repertorio, registrato a Genova in data 9 ottobre 2003 al numero 4471, la **** Omissis **** rinunciò al diritto di accettare la suddetta eredità;

- con atto del 25 gennaio 2004, numero 73.508 di repertorio, registrato a Genova in data 31 gennaio 2004 al numero 483, la **** Omissis **** revocò la suddetta rinuncia, con susseguente dichiarazione di successione sostitutiva registrata a Genova in data 27 febbraio 2004 al numero 29 volume 244 ed ivi trascritta in data 25 gennaio 2006 al Registro Particolare Numero 3110

- Domanda di divisione giudiziale trascritta il 15 ottobre 2019 al Registro Particolare Numero 25255 a favore della **** Omissis **** e contro la **** Omissis **** in seguito all'accoglimento del ricorso di scioglimento della comunione dell'immobile indiviso in oggetto mediante liquidazione a favore di **** Omissis **** del controvalore in denaro della sua quota pari al 50% a carico di **** Omissis ****

In merito alla sentenza di divisione del 18/02/2012:

- oggetto "divisione dei beni caduti in successione" confermata dalla sentenza in appello numero 103/18 del 22 gennaio 2018, cron. 193, rep. 92/18, con medesimo oggetto, depositata in cancelleria il 22 gennaio 2018, passata in giudicato, contro i Signori **** Omissis ****, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, ed a favore della Signora **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo);

In merito alla sentenza di divisione del 29/09/2022:

- oggetto l'immobile, contro le Signore **** Omissis ****, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, ed a favore della Signora **** Omissis **** in piena proprietà, con la precisazione che, con atto del 13 febbraio 2023, numero 1.506 di repertorio, la **** Omissis **** ha rilasciato quietanza della somma di Euro 72.500,00 e, pertanto, ha dichiarato di non avere più nulla a pretendere in merito alla causa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2003 al 18/02/2012	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	29/08/2003	11/324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/09/2005	47230	29830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2012 al 29/09/2022	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	18/02/2012	663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/04/2022	14158	10286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2022	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	29/09/2022	2202/2022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/06/2025	19237	15287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per completezza si precisa che:

L'immobile è pervenuto alla **** Omissis **** in forza dei seguenti titoli:

- atto di assegnazione del 21 dicembre 1985, numero 9.687 di repertorio, tracritto a Genova in data 20 gennaio 1986 al Registro Particolare Numero 2918.

La **** Omissis **** era allora coniugata in regime di comunione dei beni con il **** Omissis ****;

In riferimento alla successione:

- con atto del 1 ottobre 2003, numero 65.728 di repertorio, registrato a Genova in data 9 ottobre 2003 al numero 4471, la **** Omissis **** rinunciò al diritto di accettare la suddetta eredità;

- con atto del 25 gennaio 2004, numero 73.508 di repertorio, registrato a Genova in data 31 gennaio 2004 al numero 483, la **** Omissis **** revocò la suddetta rinuncia, con susseguente dichiarazione di successione sostitutiva registrata a Genova in data 27 febbraio 2004 al numero 29 volume 244 ed ivi trascritta in data 25 gennaio 2006 al Registro Particolare Numero 3110

- Domanda di divisione giudiziale trascritta il 15 ottobre 2019 al Registro Particolare Numero 25255 a favore della **** Omissis **** e contro la **** Omissis **** in seguito all'accoglimento del ricorso di scioglimento della comunione dell'immobile indiviso in oggetto mediante liquidazione a favore di **** Omissis **** del controvalore in denaro della sua quota pari al 50% a carico di **** Omissis ****

In merito alla sentenza di divisione del 18/02/2012:

- oggetto "divisione dei beni caduti in successione" confermata dalla sentenza in appello numero 103/18 del 22 gennaio 2018, cron. 193, rep. 92/18, con medesimo oggetto, depositata in cancelleria il 22 gennaio 2018, passata in giudicato, contro i Signori **** Omissis ****, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, ed a favore della Signora **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo);

In merito alla sentenza di divisione del 29/09/2022:

- oggetto l'immobile, contro le Signore **** Omissis ****, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, ed a favore della Signora **** Omissis **** in piena proprietà, con la precisazione che, con atto del 13 febbraio 2023, numero 1.506 di repertorio, la **** Omissis **** ha rilasciato quietanza della somma di Euro 72.500,00 e, pertanto, ha dichiarato di non avere più nulla a pretendere in merito alla causa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 17/01/2024

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1461

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 26/03/2024

Reg. gen. 10223 - Reg. part. 8112

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 470 del 06/03/2026 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) Importo sequestro

Euro 90.000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 17/01/2024

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1461

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 26/03/2024

Reg. gen. 10223 - Reg. part. 8112

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 470 del 06/03/2026 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) Importo sequestro

Euro 90.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU].

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU].

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

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

PROGETTO (ALL.B)

Il progetto per la costruzione del caseggiato è stato approvato con decreto 941_1957.

ART.26 Legge 47/1985 (ALL.B)

Pratica n. 2952_1988 - Per opere interne

ART.22 Legge 16/08 (ALL.B)

Protocollo 8629_2022 - Per opere interne

ABITABILITA'

Autorizzazione n.2380 del 22 agosto 1962

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta non conforme al progetto originario del 1957 ma regolare rispetto all'ultima pratica presentata.

Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dal tecnico **** Omissis **** con validità fino al 20/05/2032:
- l'immobile ricade in classe energetica G.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

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

PROGETTO (ALL.B)

Il progetto per la costruzione del caseggiato è stato approvato con decreto 941_1957.

ABITABILITA'

Autorizzazione n.2380 del 22 agosto 1962

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono presenti agli atti elaborati grafici riguardanti i piani cantina.

Il bene risulta regolare alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.027,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 12.592,17

Si allega (ALL.I):

- modulo sottoscritto dall'amministratore in data 14 maggio 2026
- regolamento condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.027,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 12.592,17

Si allega (ALL.I):

- modulo sottoscritto dall'amministratore in data 14 maggio 2026
- regolamento condominiale

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 Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3
L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al terzo piano di un condominio suddiviso nel civ.7 e civ.7A, nello specifico il civ.7A è composto in totale da 14 unità immobiliari. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Sestri Ponente, si trova al confine con il quartiere di Multedo, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta

vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7. Il piano strada è adibito parzialmente a negozi, è presente un'area privata con possibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 112.900,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori - min/max:

- OMI (2025 - II° semestre) --> €/mq 840 - €/mq 1.250;
- Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 994 - €/mq 1283 - €/mq 1.572;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.100.

Tenuto conto dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a = €/mq 1.132,00:

mq 105,00 x €/mq 1.132,00 = € 118.860,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

€ 118.860,00 x 0,95 = € 112.917,00 che si arrotonda in 112.900,00 (centododicimilanovecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2

Trattasi di cantina posta al secondo piano sottostrada accessibile per mezzo di vano scala e corridoio condominiale direttamente dal portone del caseggiato civ.7A. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 47, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.240,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella

misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori - min/max:

- OMI (2025 - II° semestre) --> €/mq 470 - €/mq 930;
- Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 336 - €/mq 489 - €/mq 642;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 300.

Tenuto conto dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a = €/mq 496,00:

$$\text{mq } 9,00 \times \text{€/mq } 496,00 = \text{€ } 4.464,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

€ 4.464,00 x 0,95 = € 4.240,80 che si arrotonda in 4.240,00 (quattromiladuecentoquaranta/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3	105,00 mq	1.075,23 €/mq	€ 112.900,00	100,00%	€ 112.900,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2	9,00 mq	471,00 €/mq	€ 4.240,00	100,00%	€ 4.240,00
				Valore di stima:	€ 117.140,00

Valore di stima: € 117.140,00

Valore finale di stima: € 117.140,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALL.A
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - ALL.B
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL.F-Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G-Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H-Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.I-Documentazione condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L-Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3
L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al terzo piano di un condominio suddiviso nel civ.7 e civ.7A, nello specifico il civ.7A è composto in totale da 14 unità immobiliari. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Sestri Ponente, si trova al confine con il quartiere di Multedo, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7. Il piano strada è adibito parzialmente a negozi, è presente un'area privata con possibilità di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2
Trattasi di cantina posta al secondo piano sottostrada accessibile per mezzo di vano scala e corridoio condominiale direttamente dal portone del caseggiato civ.7A. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 47, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 117.140,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 329/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.140,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al terzo piano del condominio civ. 7A di Via Sant'Alberto, ha un'altezza interna di m 3,00 ed è composto da: - un ampio vano di ingresso; - un ampio soggiorno provvisto di infisso esterno prospiciente su balcone di proprietà; - una cucina abitabile aperta e direttamente collegata al soggiorno e al corridoio di distribuzione, anch'essa con accesso al balcone; - un ripostiglio accessibile dalla zona cucina; - un corridoio di distribuzione; - due camere dotate di serramento esterno su ulteriore balcone; - un locale igienico dotato di antibagno e serramento esterno. Il riscaldamento è centralizzato mentre l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, è presente uno scaldabagno, installato nella zona cucina. Nel complesso, l'immobile si trova in buone condizioni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.a). Si fa presente che mancano alcune finiture quali placche e frutti elettrici, porte e coprifili (animella a vista).		
Descrizione:	L'immobile, adibito ad abitazione, è posto al terzo piano di un condominio suddiviso nel civ.7 e civ.7A, nello specifico il civ.7A è composto in totale da 14 unità immobiliari. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente, località del ponente del capoluogo ligure, periferica e residenziale. La zona, nello specifico quartiere di Sestri Ponente, si trova al confine con il quartiere di Multedo, si sviluppa a monte della Strada Statale, Via Aurelia, non è dotata di servizi pubblici nelle immediate vicinanze e non risulta ben collegata con il centro cittadino, benchè si trovi in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Pegli e alla stazione ferroviaria di Genova Pegli. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7. Il piano strada è adibito parzialmente a negozi, è presente un'area privata con possibilità di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sant'Alberto, edificio 7A, interno 7, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 751, Sub. 47, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano sotto strada del condominio civ. 7A di Via Sant'Alberto, ha un'altezza interna di m 2,61 ed è composto da un unico vano provvisto di serramento alto e corrente elettrica. Nel complesso il bene si trova in buono stato conservativo. Non è raggiungibile tramite l'uso dell'ascensore.		

Descrizione:	Trattasi di cantina posta al secondo piano sottostrada accessibile per mezzo di vano scala e corridoio condominiale direttamente dal portone del casggiato civ.7A. Il condominio è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Sestri Ponente. Al portone si accede mediante un ballatoio esterno privato in comune con il civ. 7.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO 3

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 17/01/2024

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1461

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 26/03/2024

Reg. gen. 10223 - Reg. part. 8112

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 470 del 06/03/2026 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) Importo sequestro

Euro 90.000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SANT'ALBERTO, EDIFICIO 7A, INTERNO 7, PIANO S2

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 17/01/2024

Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1461

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Genova il 26/03/2024

Reg. gen. 10223 - Reg. part. 8112

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione n. 470 del 06/03/2026 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA) Importo sequestro

Euro 90.000,00