

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2025 del R.G.E.

promossa da

Link Finanziaria S.r.l.

Codice fiscale: 08818321005

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Completezza documentazione.....	5
Lotto 1.....	6
Titolarità BENE n° 1 e N°2.....	6
Confini BENE n° 1 e N°2.....	6
Consistenza BENE n° 1 e N°2.....	6
Cronistoria Dati Catastali BENE n° 1.....	7
Cronistoria Dati Catastali BENE n° 2.....	8
Dati Catastali BENE n° 1 e N°2.....	10
Stato conservativo BENE n° 1 e N°2.....	10
Parti Comuni BENE n° 1 e N°2.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti BENE n° 1 e N°2.....	11
Stato di occupazione BENE n° 1 e N°2.....	11
Provenienze Ventennali BENE n° 1 e N°2.....	12
Formalità pregiudizievoli BENE n° 1 e N°2.....	12
Normativa urbanistica BENE n° 1 e N°2.....	14
Regolarità edilizia BENE n° 1 e N°2.....	14
Vincoli od oneri condominiali BENE n° 1 e N°2.....	14
Lotto 2.....	15
Titolarità BENE n°3 e N°4.....	15
Confini BENE n°3 e N°4.....	15
Consistenza BENE n°3 e N°4.....	15
Cronistoria Dati Catastali BENE n° 3 e BENE n° 4.....	16
Dati Catastali BENE N°3 e N°4.....	19
Stato conservativo BENE N°3 e N°4.....	19
Parti Comuni BENE N°3 e N°4.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti BENE N°3 e N°4.....	20
Stato di occupazione BENE N°3 e N°4.....	20
Provenienze Ventennali BENE N°3 e N°4.....	20
Formalità pregiudizievoli BENE N°3 e N°4.....	22
Normativa urbanistica BENE N°3 e N°4.....	23
Regolarità edilizia BENE N°3 e N°4.....	23
Vincoli od oneri condominiali BENE N°3 e N°4.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	30

Lotto 1	30
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2025 del R.G.E.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34

In data 17.10.2025, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3/12 - 16121 Genova, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 5.11.2025 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) – Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto
- **Bene N° 2** – Cantina pertinenziale all'appartamento ubicata al piano interrato di Via Antonio Pacinotti civ. 2, Genova (GE)
- **Bene N° 3** – Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.
- **Bene N° 4** – Posto auto esterno annesso al magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.

DESCRIZIONE

Il **Bene n. 1** è costituito da un **appartamento** ubicato al piano quarto di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via Pacinotti 2/4**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 4-6-10).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto nord-est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al quarto piano del medesimo vano scala.

L'**appartamento** risulta composto da: ingresso, soggiorno doppio, cucina, sette camere, un bagno con dispensa, un piccolo bagno, due ulteriori dispense. L'appartamento è altresì dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno su Via Pacinotti e uno con accesso dalla camera centrale su Via Bombrini

Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale.

Il **Bene n. 2** è costituito da una **cantina** strettamente pertinenziale all'unità abitativa di cui al bene 1, ubicata al piano fondi del medesimo caseggiato sito in Genova, in **Via Pacinotti 2**, e distinta con il numero 4.

L'accesso alla cantina avviene da scala e corridoio condominiale.

Il **Bene n. 3** è costituito da un **magazzino** ubicato al piano terra di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via del Campasso 56R**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-27).

Il **magazzino** risulta composto da due locali di forma rettangolare collegati da scalini; è presente servizio igienico. Il magazzino è dotato di tre ingressi: uno su Via del Campasso contraddistinto dal civico 56R, uno sull'area del parcheggio esterno di cui al bene 4 contraddistinto dal civico 58R, uno sul terrazzo di pertinenza.

Il **Bene n. 4** è costituito da un **posto auto all'aperto** annesso al magazzino di cui al bene 3 e prospiciente l'ingresso contrassegnato dal civico 58R di **Via del Campasso**.

L'accesso al posto auto, dotato di autorizzazione passo carrabile, è protetto da sbarra automatica.

L'accesso a tutte le unità immobiliari è stato regolarmente effettuato in data 21/11/2025.

In tale occasione non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è agli atti il Certificato Notarile redatto in data 3-9-2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che risultano avvisati i creditori iscritti che nello specifico risultano:

- Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni
- Agenzia delle Entrate Riscossione che risulta intervenuta nella presente procedura.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di Link Finanziaria S.r.l. in nome e per conto della CRIO SPV 4 S.r.l. in forza di ipoteca di primo grado iscritta sui beni 1 e 2 in favore di BPER Banca S.p.A. (già Carige S.p.A.) per concessione a garanzia di mutuo fondiario e in forza di ipoteca di secondo grado iscritta sui beni 3 e 4, sempre in favore di BPER Banca S.p.A. (già Carige S.p.A.).
- CRIO SPV 4 S.r.l. risulta infatti cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari a sofferenza vantati dalla sua cedente BPER Banca S.p.A. (già Carige S.p.A.)
- Il credito di cui all'atto di pignoramento ammonta ad € 250.888,20 oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento all'esecutato a mani della coinquilina in Via Antonio Pacinotti 2/4 in data 18.07.2025.
- Sui beni n° 1-2-3-4 risulta trascritto il pignoramento del 18.7.2025 a favore di Crio Spv 4 S.r.l. trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 3 settembre 2025 al numero generale 30347 e al numero particolare 24050.
- Sul bene n° 1 risulta trascritto anche il pignoramento del 15.2.2024 a favore di di Condominio Via Pacinotti 2-via Pacinotti 4-via Bombrini 1 con sede in Genova trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 28 marzo 2024 al numero generale 10577 e al numero particolare 8393.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) – Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto
- **Bene N° 2** – Cantina pertinenziale all'appartamento ubicata al piano interrato di Via Antonio Pacinotti civ. 2, Genova (GE)

TITOLARITÀ BENE N° 1 E N°2

Gli immobili contraddistinti come bene N°1 e N°2 appartengono al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Gli immobili che compongono il lotto 1 sono pervenuti all'esecutato in stato civile libero per la quota di 1/1 in virtù di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Verde Pierpaolo** del **27 settembre 2018** repertorio n. **12962/8361** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Genova** in data **1 ottobre 2018** al numero di registro generale **32297** e numero di registro particolare **24404** da XXXXXXXXXX nato a **Genova** in data **20 febbraio 1982** C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

CONFINI BENE N° 1 E N°2

L'appartamento confina con l'unità immobiliare all'interno 5, l'unità immobiliare all'interno 3 e il vano scala comune.

La cantina confina con il corridoio comune e con cantine distinte dai numeri tre e sei.

CONSISTENZA BENE N° 1 E N°2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	198,5 mq	1,00	198,5 mq	3,13 m	4
Balconi	3 mq	0,3	0,9 mq		
Cantina	10 mq	0,25	2,5 mq	2,35 m	-1
Totale superficie convenzionale:			201,9 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			202 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1

Periodo	Intestatari	Dati catastali
Dal 30/12/1939 al 28/10/1988		Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 17 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita L. 3.492 Costituzione del 30.12.1939 in atti dal 30.01.1991 inserimento di u.i.u. non introdotta all'impianto meccanografico
Dal 28/10/1988 al 01/01/1992	XXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita L. 3.492 Dati derivanti da frazionamento del 28.10.1988 in atti dal 12.10.1996.
Dal 01/01/1992 al 01/10/1993	XXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita L. 2.160.000 Dati derivanti da variazione del quadro tariffario
Dal 01/10/1993 al 24/02/2003	XXXXXXXXXX proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Dati derivanti da atto di compravendita del 01.10.1993 Notaio Figari rep. n. 52905
Dal 24/02/2003 al 30/07/2015	XXXXXXXXXX proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Dati derivanti da variazione toponomastica
Dal 30/07/2015 al 09/11/2015	XXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 1.115,55 Dati derivanti da atto di compravendita del 30.07.2015 Notaio Solimena rep. n. 50658

Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	XXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Sup. catastale 210 mq Rendita € 1.115,55 Dati derivanti da inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 27/09/2018 a oggi	XXXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 44 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Sup. catastale 210 mq Rendita € 1.115,55 Dati derivanti da atto di compravendita del 27.09.2018 Notaio Verde rep. n. 12962

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2

Periodo	Intestatari	Dati catastali
Dal 30/12/1939 al 28/10/1988		Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 17 Zona cens. 3 Categoria A/3 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita L. 3.492 Costituzione del 30.12.1939 in atti dal 30.01.1991 inserimento di u.i.u. non introdotta all'impianto meccanografico
Dal 28/10/1988 al 01/01/1992	XXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita L. 82 Dati derivanti da frazionamento del 28.10.1988 in atti dal 12.10.1996.
Dal 01/01/1992 al 01/10/1993	XXXXXXXXXX proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita L. 45.500 Dati derivanti da variazione del quadro tariffario
Dal 01/10/1993 al 24/02/2003	XXXXXXXXXX proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3

	Xxxxxxxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita L. 45.500 Dati derivanti da atto di compravendita del 01.10.1993 Notaio Figari rep. n. 52905
Dal 24/02/2003 al 14/10/2014	Xxxxxxxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita € 23,50 Dati derivanti da variazione toponomastica
Dal 14/10/2014 al 30/07/2015	Xxxxxxxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita € 23,50 Dati derivanti da variazione codifica piano incoerente
Dal 30/07/2015 al 09/11/2015	Xxxxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Rendita € 23,50 Dati derivanti da atto di compravendita del 30.07.2015 Notaio Solimena rep. n. 50658
Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	Xxxxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Sup. catastale 12 mq Rendita € 23,50 Dati derivanti da inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 27/09/2018 a oggi	XXXXXXX Xxxxxxxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 45, Part. 126, Sub. 45 Zona cens. 3 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 7 mq Sup. catastale 12 mq Rendita € 23,50 Dati derivanti da atto di compravendita del 27.09.2018 Notaio Verde rep. n. 12962

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI BENE N° 1 E N°2

Bene N°1: appartamento

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	45	126	44	3	A/3	3	12 vani	210 mq (escluse aree scoperte 209 mq)	1.115,55 €	4		

La visura storica e la planimetria dell'appartamento sono riportati in Allegato 3 e 4.

Bene N°2: cantina

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	45	126	45	3	C/2	2	7 mq		23,50 €	S1		

La visura storica e la planimetria della cantina sono riportati in Allegato 5 e 6.

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/11/2025 è stato possibile accertare che per l'appartamento sussistono alcuni lievi difformità rispetto al posizionamento di alcune pareti interne oltre che l'errore di rappresentazione del balcone su via Bombrini che è collocato nella stanza centrale. Inoltre non è indicata nella rappresentazione planimetrica la quota del controsoffitto di 2,80 m nel corridoio e nei disimpegni. Sarà quindi necessario un aggiornamento della planimetria catastale, previo accurato rilievo, per il cui costo si stima un importo forfettario di € 1.500,00.

Per la cantina sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

I dati catastali del bene sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO BENE N° 1 E N°2

L'appartamento presenta finiture ordinarie di scarsa qualità e si trova in pessimo stato conservativo. E' caratterizzato da diffusa presenza di spore di muffa e infiltrazioni.

I poggiali sono inagibili, svariati infissi sono rotti e l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante.

Sulle pareti e i soffitti sono presenti tracce di ammaloramento dello strato di finitura e anche i pavimenti presentano evidenti tracce di degrado.

Le superfici murarie e i soffitti richiedono interventi generalizzati di tinteggiatura, sia per ragioni estetiche che conservative che di salubrità.

PARTI COMUNI BENE N° 1 E N°2

Sulla base dei dati reperiti dall'Amministratore dello stabile (Allegato 9) risulta che:

- i millesimi generali dell'appartamento sono 43,60.

Il regolamento Condominiale è riportato in Allegato 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI BENE N° 1 E N°2

Appartamento (bene 1)

Esposizione: Nord-Est e Sud-Ovest

Altezza interna utile: variabile da 2,97 a 3,13 metri; nella zona di ingresso e corridoio è presente controsoffitto a quota 2,80 metri.

Strutture verticali: struttura in muratura portante in normale stato conservativo;

Solai: vista l'epoca si ritiene possano presentare struttura in putrelle e tavelloni oppure in legno comunque in condizioni non accertabili;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: in condizioni non accertabili;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in cattivo stato di manutenzione;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in pessimo stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: piastrelle in scadente stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento in piastrelle anch'esso in stato di conservazione scadente;

Infissi esterni: in alluminio in condizioni mediocri; sono presenti persiane in legno in pessime condizioni;

Infissi interni: porte in legno in scadenti condizioni di manutenzione;

Scale condominiali: in muratura con rivestimento in marmette in scadente stato di manutenzione;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione;

Impianto idrico: presente ma non è stato possibile accertarne il funzionamento;

Impianto termico: autonomo ma non funzionante, quindi considerato assente; la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma ma come già detto il generatore non è funzionante.

In Allegato 12 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 19/03/2026 e valido sino al 19/03/2036 da cui si evince che l'immobile si trova in classe E.

Cantina (bene 2)

La cantina presenta un'altezza utile di circa 2,35 metri. E' priva di rivestimenti e di pavimentazione e presenta tracce di umidità.

La documentazione fotografica del LOTTO 1 è riportata in Allegato 10.

STATO DI OCCUPAZIONE BENE N° 1 E N°2

I beni n° 1 e n° 2 risultano occupati dal Sig. Alessandro Biondi e dalla moglie Sig.ra Laura Ranieri in virtù di comodato d'uso gratuito, derivante da accordi verbali con il debitore esecutato, così come dagli stessi riferito nel corso del sopralluogo. In occasione del sopralluogo anche l'esecutato ha dichiarato di risiedere nell'immobile.

A seguito di richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Genova ha risposto che non sussistono per l'immobile in oggetto contratti di locazione in corso di validità (Allegato 8).

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N° 1 E N°2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1993 al 30/07/2015	XXXXXXXXXX nato a Livorno (LI) il 10.5.1952 proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Bari (BA) il 29.06.1954 proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX Immobili nell'originaria identificazione	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giorgio Figari, Notaio in Genova (GE)	01/10/1993	52905	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/10/1993	22731	16457
Dal 30/07/2015 al 27/09/2018	XXXXXXXXXX nato a Genova (GE) il 20.2.1982 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni CF XXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Federico Solimena, Notaio in Rapallo (GE)	30/07/2015	50658	19285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/08/2015	22416	16780
Dal 27/09/2018 ad oggi	XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 4.6.1959 proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Verde Pierpaolo, Notaio in Santa Margherita Ligure (GE)	27/09/2018	12962	8361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/10/2018	32297	24404

L'Atto notarile con cui i beni n° 1 e 2 sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX è riportato in Allegato 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE N° 1 E N°2

Dal Certificato notarile in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Verde Pierpaolo del 27 settembre 2018 repertorio n. 12963/8362 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 2 ottobre 2018 al numero generale 32406 e al numero particolare 4884

a favore di Banca Carige S.p.a.-cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104,

per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 20 anni,

a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 34**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 15 giugno 2023 repertorio n. 8139/4823 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 16 giugno 2023 al numero generale 20690 e al numero particolare 2540

a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Delle Casaccie 1 Genova, per capitale di € 32.828,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.656,50,

a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 34, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**, NCEU Foglio 31 Particella 112 Subalterno 2,

Trascrizioni gravanti sul bene n° 1

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 15 febbraio 2024 repertorio n. 1316 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 28 marzo 2024 al numero generale 10577 e al numero particolare 8393

a favore di Condominio Via Pacinotti 2-via Pacinotti 4-via Bombrini 1 con sede in Genova C.F. 80088040102,

a carico di XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126

Subalterno 44,

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 18 luglio 2025 repertorio n. 7830/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 3 settembre 2025 al numero generale 30347 e al numero particolare 24050

a favore di Crio Spv 4 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04908690268, richiedente Bechini Ugo Codice Fiscale BCHGU061M09G478V Via XX Settembre 29/12,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 35**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 36**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 18/03/2026, riportate in Allegato 11, non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA BENE N° 1 E N°2

L'immobile ricade in zona AR-UR del PUC del Comune di Genova, ovvero "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Il fabbricato non ricade in zona di vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 1 E N°2

Dall'Atto notarile di provenienza risulta che i lavori di costruzione dell'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito ricerca presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Genova non è stato possibile reperire il progetto originario né il certificato di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile N° 07202613080 del 19.03.2026 (APE in Allegato 12)
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE N° 1 E N°2

Il regolamento Condominiale è riportato in Allegato 9.

Spese condominiali

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio riportata in Allegato 9:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 2.350,00;
- le spese arretrate alla data del 26.02.2026 risultavano pari ad € 5.663,78.

Alla data del 26.02.2026 non risultavano cause pendenti o problematiche condominiali.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.
- **Bene N° 4** – Posto auto esterno annesso al magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.

TITOLARITÀ BENE N°3 E N°4

Gli immobili contraddistinti come bene N°3 e N°4 appartengono al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Gli immobili che compongono il lotto 2 sono pervenuti all'esecutato in stato civile libero per la quota di 1/1 in virtù di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Noli Angelo** del **21 luglio 2016** repertorio n. **63600/24384** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Genova** in data **26 luglio 2016** al numero di registro generale **22474** e numero di registro particolare **16062** da XXXXXXXXX nato a **San Paolo Bel Sito (NA)** in data **2 gennaio 1970** C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

CONFINI BENE N°3 E N°4

Gli immobili in un sol corpo confinano con Via del Campasso, altra unità immobiliare, vano scala condominiale del civico 14, altra unità immobiliare, fabbricato particella 1309 del foglio 38.

CONSISTENZA BENE N°3 E N°4

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale magazzino		108 mq	1,00	108 mq	3,00 – 3,55 m	terra
Terrazzo di pertinenza		110 mq	0,25	27,5 mq		
Totale superficie convenzionale:				135,5 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				135,0 mq		

Il posto auto ha una superficie di 47 mq.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

In origine i beni n° 3 e n° 4 facevano parte di una unica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sezione SAM, Foglio 38, part. 484, sub. 34 (già sub. 30 e 33).

Sub. 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2014 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXsede in GENOVA (GE) proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 30 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 95 mq Rendita € 318,91 Dati derivanti da VARIAZIONE del 22/12/2014 Pratica n. GE0291327 in atti dal 22/12/2014 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Dal 09/11/2015 al 17/12/2015	XXXXXXXXXXsede in GENOVA (GE) proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 30 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 95 mq Superficie catastale 109 mq Rendita € 318,91 Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 17/12/2015 al 23/05/2016	XXXXXXXXXXsede in GENOVA (GE) proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 30 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 95 mq Superficie catastale 109 mq Rendita € 510,26 Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2015 Pratica n. GE0244720 in atti dal 17/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - PRESENTATA ISTANZA DI MEDIAZIONE PROT. GE0063949 DEL 10/03/2016 - CON ACCORDO DI MEDIAZIONE PROT. 45906 DEL 22/03/2016 SI ACCORDA IL CLASSAMENTO C/2 CLASSE 4° DI MQ. 95 CON RENDITA PARI A € 465.5 - CON VALIDITA' 22/12/2014.
Dal 24/05/2016		Unità immobiliare soppressa La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 33; Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 34; Dati derivanti da FUSIONE del 23/05/2016 Pratica n. GE0109771 in atti dal 24/05/2016 (denuncia di variazione n.46681.1/2016)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2016 al 23/05/2016	XXXXXXXXXXsede in GENOVA (GE) proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 33 Categoria F/5 Cons. 253 mq Dati derivanti da Pratica n. GE0108691 in atti dal 20/05/2016 LASTRICO SOLARE ESISTENTE
Dal 24/05/2016		Unità immobiliare soppressa La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 33; Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 34; Dati derivanti da FUSIONE del 23/05/2016 Pratica n. GE0109771 in atti dal 24/05/2016 (denuncia di variazione n.46681.1/2016)

Dal 24/05/2016 i beni sono stati fusi in un unico subalterno (34).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 15/07/2016	XXXXXXXXXXsede in GENOVA (GE) proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 34 Categoria C/2 Cons. 95 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 510,26 Dati derivanti da FUSIONE del 23/05/2016 Pratica n. GE0109771 in atti dal 24/05/2016 (denuncia di variazione n.46681.1/2016)
Dal 15/07/2016 al 21/07/2016	XXXXXXXXXX nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 02/01/1970 CF XXXXXXXXXX Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 34 Categoria C/2 Cons. 95 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 510,26
Dal 21/07/2016 al 25/05/2017	XXXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il 04/06/1959 CF XXXXXXXXXX Proprietà' 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 34 Categoria C/2 Cons. 95 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 510,26

Dal 25/05/2017 al 06/06/2024	XXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXX il 04/06/1959 CF XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 34 Categoria C/2 Cons. 95 mq Superficie catastale 139 mq Rendita € 510,26 Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2017
Dal 07/06/2024		Unità immobiliare soppressa La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 35 Sez. urb. SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 36 Dati derivanti da VARIAZIONE del 06/06/2024 Pratica n. GE0081367 in atti dal 07/06/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Dal 07/06/2024 i beni sono accatastati separatamente con la creazione del posto auto.

Bene N°3: magazzino

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2024 ad oggi	XXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXX il 04/06/1959 CF XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 35 Categoria C/2 Cons. 109 mq Superficie catastale 121 mq Rendita € 585,46 Dati derivanti da VARIAZIONE del 06/06/2024 Pratica n. GE0081367 in atti dal 07/06/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Bene N°4: posto auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2024 ad oggi	XXXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXX il 04/06/1959 CF XXXXXXXXXX Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Sezione Urbana SAM Fg. 38, Part. 484, Sub. 36 Categoria C/6 Cons. 47 mq Superficie catastale 47 mq Rendita € 356,82 Dati derivanti da VARIAZIONE del 06/06/2024 Pratica n. GE0081367 in atti dal 07/06/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI BENE N°3 E N°4

Bene N°3: magazzino

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	484	35	3	C/2	5	109 mq	121 mq	585,46 €	T	

La visura storica e la planimetria del magazzino sono riportati in Allegato 14 e 15.

Bene N°3: posto auto

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	484	36	3	C/6	2	47 mq	47 mq	356,82 €	T	

La visura storica e la planimetria del posto auto sono riportati in Allegato 16 e 17.

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/11/2025 è stato possibile accertare che sia per il magazzino sia per il posto auto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

I dati catastali del bene sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento precisando che nell'atto di pignoramento i beni n° 3 e n° 4 sono riportati nell'originaria consistenza di unico subalterno 34.

STATO CONSERVATIVO BENE N°3 E N°4

Il magazzino presenta finiture conformi a quelle di un locale deposito e si trova in sufficiente stato conservativo.

Le superfici murarie e i soffitti richiedono interventi generalizzati di tinteggiatura.

Il posto auto esterno risulta globalmente in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI BENE N°3 E N°4

Sulla base dei dati reperiti dall'Amministratore dello stabile (Allegato 20) risulta che:

- i millesimi generali dei beni n° 3 e n° 4 sono 34,00.

L'Amministratore ha altresì comunicato che il regolamento Condominiale esiste soltanto in formato cartaceo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI BENE N°3 E N°4

Magazzino (bene 3)

Esposizione: Nord-Est e Sud-Est

Altezza interna utile: da 3 m a 3,55 m

Strutture verticali: struttura in cemento armato in normale stato conservativo;

Solai: laterocementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: piana non praticabile;

Manto di copertura: condizioni non accertabili; nel verbale di assemblea del 24.11.2025 si dà atto di infiltrazioni provenienti dalla copertura;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in scadente stato di manutenzione; nel verbale di assemblea del 24.11.2025 si dà atto di infiltrazioni provenienti dalla facciata;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in scadente stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: piastrelle e linoleum in scadente stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento in piastrelle anch'esso in stato di conservazione scadente;

Infissi esterni: in alluminio in condizioni sufficienti; sono presenti serrande in ferro;

Infissi interni: porte in alluminio e a soffietto in plastica in scadenti condizioni di manutenzione;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione;

Impianto idrico: presente;

Impianto termico: assente.

Posto auto all'aperto (bene 4)

Trattasi di posto auto pavimentato con sbarra e passo carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE BENE N°3 E N°4

Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutato.

A seguito di richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Genova ha risposto che non sussistono per l'immobile in oggetto contratti di locazione in corso di validità (Allegato 19).

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N°3 E N°4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 1984	XXXXXXXXXX con sede in Genova proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	-	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/05/2002 al 15/07/2016	XXXXXXXXXXcon sede in Genova proprietà 1/1 CF xxxxxxxxxx	Genova	03/12/1984	32517	25778
		Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lizza Paolo, Notaio in Genova (GE)	23/05/2002	66759	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/06/2002	21023	14851
Dal 15/07/2016 al 21/07/2016	XXXXXXXXXX nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 02/01/1970 CF XXXXXXXXXX Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Atto riferito agli immobili nella consistenza di unico subalterno 34 della particella 484 del foglio 38.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Noli Angelo, Notaio in Genova (GE)	15/07/2016	63594	24378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/07/2016	21836	15617
Dal 21/07/2016 ad oggi	XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il 4.6.1959 proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXX Atto riferito agli immobili nella consistenza di unico subalterno 34 della particella 484 del foglio 38.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Noli Angelo, Notaio in Genova (GE)	21/07/2016	63600	24384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/07/2016	22474	16062

L'Atto notarile con cui i beni n° 3 e 4 (nell'originaria consistenza di unico subalterno 34) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX è riportato in Allegato 18.

In merito a tale Atto di compravendita si osserva che il signor XXXXXXXXXXXX è intervenuto nell'atto nella sua qualità di titolare (unico titolare) della ditta individuale "XXXXXXXXXX", corrente in Genova (GE), via Sturla n. 18r, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Genova XXXXXXXXXX, partita iva. 01718640996, R.E.A. N. GE-430473 e il signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX è intervenuto nell'atto nella sua qualità di titolare (unico titolare) della ditta individuale "Database 1959 di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX", corrente in Genova (GE), via C. Linneo n. 77/2, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Genova XXXXXXXXXX, partita iva 01528080995, R.E.A. N. GE- 425742. Sono annessi all'immobile oggetto di trascrizione un distacco e terrazzo/lastrico solare, quest'ultimo da considerarsi quale pertinenza del locale de quo, così come da determinazione adottata da parte della società "XXXXXXXXXXsocietà in accomandita semplice" in liquidazione di cui all'atto a rogito notaio Angelo Noli di Genova in data 15 luglio 2016 n. 63594 di repertorio, già' proprietaria - tra l'altro, la detta società - anche del locale sottostante.

In merito all'atto di compravendita del notaio Angelo Noli di Genova del 15 luglio 2016 si osserva che il signor XXXXXXXXXXXX è intervenuto nell'atto nella sua qualità di titolare (unico titolare) della ditta individuale "XXXXXXXXXX", corrente in Genova (GE), via Sturla n. 18r, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Genova XXXXXXXXXX, partita iva. 01718640996, R.E.A. N. GE-430473. Sono annessi all'immobile oggetto di trascrizione un distacco e terrazzo/lastrico solare, quest'ultimo da considerarsi quale pertinenza del locale de quo, così come da determinazione adottata da parte della società venditrice "XXXXXXXXXXsocietà in accomandita semplice".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENE N°3 E N°4

Dal Certificato notarile in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

Iscrizioni gravanti sui beni n° 3 e 4

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Noli Angelo del 26 luglio 2016 repertorio n. 63614/24394 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 27 luglio 2016 al numero generale 22638 e al numero particolare 3729

a favore di Banca Popolare Di Sondrio-società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio C.F. 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) Gruppo Bancario Banca, per capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 272.000,00, durata 19 anni 9 mesi,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 Subalterno 34,

Iscrizioni gravanti sui beni n° 1, 2, 3 e 4

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Verde Pierpaolo del 27 settembre 2018 repertorio n. 12963/8362 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 2 ottobre 2018 al numero generale 32406 e al numero particolare 4884

a favore di Banca Carige S.p.a.-cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104,

per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 20 anni,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 34**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 15 giugno 2023 repertorio n. 8139/4823 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 16 giugno 2023 al numero generale 20690 e al numero particolare 2540

a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Delle Casaccie 1 Genova, per capitale di € 32.828,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.656,50,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 34, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**, NCEU Foglio 31 Particella 112 Subalterno 2,

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 18 luglio 2025 repertorio n. 7830/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 3 settembre 2025 al numero generale 30347 e al numero particolare 24050

a favore di Crio Spv 4 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04908690268, richiedente Bechini Ugo Codice Fiscale BCHGU061M09G478V Via XX Settembre 29/12,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 35, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 36**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 18/03/2026, riportate in Allegato 11, non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA BENE N°3 E N°4

L'immobile ricade in zona AR-UR del PUC del Comune di Genova, ovvero "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Il fabbricato non ricade in zona di vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N°3 E N°4

Dall'Atto notarile di provenienza risulta che i lavori di costruzione dell'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico del Comune di Genova, sono state visionate le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 1130 del 1955 relativa al progetto originario di costruzione del fabbricato (Allegato 21) dichiarato abitabile con Decreto n. 1384 rilasciato dal Sindaco del Comune di Genova in data 23 maggio 1957 (Allegato 22).
- Pratica edilizia n. 425 del 1983 relativa al progetto di costruzione della tettoia sulla cui copertura insiste il lastrico solare annesso al magazzino (Allegato 23).
- Pratica edilizia n. 5101 del 2016 relativa alla regolarizzazione di opere abusive interne realizzate nel 2004 (Allegato 24).
- Pratica edilizia n. 1217 del 2021 relativa alla trasformazione in parcheggio a raso di un'area di distacco di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano terreno dell'edificio civ. 14 A di via del Campasso, contraddistinta dai civv. 56 e 58 rr., per la quale, in data 26/05/16, è stata presentata regolarizzazione ex art 22 L.R. 16/08 prot. n. 5101/16 (Allegato 25).
- Pratica edilizia n. 6689 del 2024 relativa alla esecuzione di opere interne del locale magazzino (Allegato 26).

L'ulteriore pratica edilizia per opere interne art. 26 prot. 264 del 01.03.1990 menzionata nell'atto notarile è risultata non reperibile, sebbene superata dalla P.E. n. 5101 del 2016 e n. 1217 del 2021.

Si precisa che l'accorpamento al locale deposito del terrazzo/lastrico solare (oggetto della denuncia di variazione n. 46681.1/2016 presentata al Catasto Fabbricati il 24 maggio 2016) è avvenuto senza la esecuzione di alcuna opera edile.

Dalla disamina dei progetti sopra riportate si evince che per il posto auto lo stato legittimato risulta quello della P.E. n. 1217 /2021 in Allegato 25 mentre per il magazzino quello della P.E. n. 6689/2024 in Allegato 26.

Per entrambi i beni è possibile dichiarare la conformità edilizia tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi visionato in data 21.11.2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Trattandosi di magazzino non riscaldato non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è assente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE N°3 E N°4

Spese condominiali

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio riportata in Allegato 20:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 300,00;
- le spese arretrate al 27.02.2026 risultavano pari ad € 325,31 quale fondo cassa ordinario oltre € 201,30 quale saldo del periodo 01/01/2025 - 31/12/2025.

In relazione al verbale di assemblea straordinaria del 24.11.2025 si fa presente che sono noti problemi infiltrativi del fabbricato in relazione a copertura e facciata e che sono in corso richieste di preventivi a vari tecnici per definire i lavori necessari su prospetti, lastrico di copertura piana e poggiali.

L'Amministratore non ha riferito di cause pendenti che vedono coinvolto il Condominio.

La scrivente ha proceduto alla formazione di due lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) – Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto
- **Bene N° 2** – Cantina pertinenziale all'appartamento ubicata al piano interrato di Via Antonio Pacinotti civ. 2, Genova (GE)

Il **Bene n. 1** è costituito da un **appartamento** ubicato al piano quarto di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via Pacinotti 2/4**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 4-6-10).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto nord-est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al quarto piano del medesimo vano scala.

L'**appartamento** risulta composto da: ingresso, soggiorno doppio, cucina, sette camere, un bagno con dispensa, un piccolo bagno, due ulteriori dispense. L'appartamento è altresì dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno su Via Pacinotti e uno con accesso dalla camera centrale su Via Bombrini

Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale.

Il **Bene n. 2** è costituito da una **cantina** strettamente pertinenziale all'unità abitativa di cui al bene 1, ubicata al piano fondi del medesimo caseggiato sito in Genova, in **Via Pacinotti 2**, e distinta con il numero 4.

L'accesso alla cantina avviene da scala e corridoio condominiale.

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 45, Part. 126, **Sub. 44**, Categoria A3, Classe 3

Identificazione catastale bene n°2:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 45, Part. 126, **Sub. 45**, Categoria C2, Classe 2

I beni vengono posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.
- **Bene N° 4** – Posto auto esterno annesso al magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.

Il **Bene n. 3** è costituito da un **magazzino** ubicato al piano terra di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via del Campasso 56R**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-27).

Il **magazzino** risulta composto da due locali di forma rettangolare collegati da scalini; è presente servizio igienico. Il magazzino è dotato di tre ingressi: uno su Via del Campasso contraddistinto dal civico 56R, uno sull'area del parcheggio esterno di cui al bene 4 contraddistinto dal civico 58R, uno sul terrazzo di pertinenza.

Il **Bene n. 4** è costituito da un **posto auto all'aperto** annesso al magazzino di cui al bene 3 e prospiciente l'ingresso contrassegnato dal civico 58R di **Via del Campasso**.

L'accesso al posto auto, dotato di autorizzazione passo carrabile, è protetto da sbarra automatica.

Identificazione catastale bene n°3:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 38, Part. 484, **Sub. 35**, Categoria C2, Classe 5

Identificazione catastale bene n°4:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 38, Part. 484, **Sub. 36**, Categoria C6, Classe 2

I beni vengono posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi unitari estrapolati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

LOTTO 1

I valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 710 e 1050 €/mq. Visto il pessimo stato di manutenzione, le finiture e le caratteristiche economiche dell'immobile in questione, nonché la presenza di muffe e infiltrazioni, poggiori inagibili e impianto di riscaldamento non funzionante, si ritiene congruo adottare il valore minimo ridotto del 50% pari a 355 €/mq ed equiparabile al costo di ristrutturazione "minima".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 1 Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Genova (GE) – Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto Bene N° 2 – Cantina pertinenziale all'appartamento ubicata al piano interrato di Via Antonio Pacinotti civ. 2, Genova (GE)	202,00 mq	355,00 €/mq	€ 71.710,00	100%	€ 71.710,00
Valore di stima:					€ 71.710,00

Applicando la riduzione per la regolarizzazione catastale nonché la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto 1 € 71.710,00

regolarizzazione catastale - € 1.500,00

parziale € 70.210,00

decurtazione 5% - € 3.510,50

Totale € 66.699,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti **al LOTTO DI VENDITA N°1 costituito da abitazione ad uso residenziale al piano quarto da ristrutturare con annessa cantina al piano interrato è assegnato un prezzo base d'asta di € 66.600,00** (sessantaseimilaseicento euro).

LOTTO 2

I valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per magazzini in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 410 e 810 €/mq. Visto lo stato di manutenzione, le finiture e le caratteristiche dell'immobile in questione si ritiene congruo applicare il valore medio pari a €/mq 610.

Per il posto auto scoperto i valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto valori di mercato compresi tra 1150 e 1700 €/mq. Trattandosi di posto auto annesso al negozio si ritiene congruo adottare un coefficiente dello 0,5 che porta ad utilizzare un valore di 575 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 2 Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.	135,00 mq	610,00 €/mq	€ 82.350,00	100%	€ 82.350,00
Bene N° 4 - Posto auto esterno annesso al magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.	47 mq	575 €/mq	€ 27.025,00	100%	€ 27.025,00
Valore di stima:					€ 109.375,00

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto 2 € 109.375,00

decurtazione 5% - € 5.468,75

Totale € 103.906,25

Applicando gli opportuni arrotondamenti al LOTTO DI VENDITA N°2 costituito da magazzino al piano terra e posto auto all'aperto è assegnato un prezzo base d'asta di € 103.900,00 (centrotremilanovecentoeuro).

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 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa LOTTO 1
- ✓ N° 3 Visura catastale LOTTO 1 – Bene 1
- ✓ N° 4 Planimetria catastale LOTTO 1 – Bene 1
- ✓ N° 5 Visura catastale LOTTO 1 – Bene 2
- ✓ N° 6 Planimetria catastale LOTTO 1 – Bene 2
- ✓ N° 7 Atto di provenienza LOTTO 1
- ✓ N° 8 Risposta Agenzia Entrate
- ✓ N° 9 Documentazione Amministratore Condominio LOTTO 1
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 11 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 12 APE LOTTO 1
- ✓ N° 13 Estratto di mappa LOTTO 2
- ✓ N° 14 Visura catastale LOTTO 2 – Bene 3
- ✓ N° 15 Planimetria catastale LOTTO 2 – Bene 3
- ✓ N° 16 Visura catastale LOTTO 2 – Bene 4
- ✓ N° 17 Planimetria catastale LOTTO 2 – Bene 4
- ✓ N° 18 Atto di provenienza LOTTO 2
- ✓ N° 19 Risposta Agenzia Entrate
- ✓ N° 20 Documentazione Amministratore Condominio LOTTO 2
- ✓ N° 21 Pratica Edilizia n.1130 del 1955
- ✓ N° 22 Decreto di Abitabilità
- ✓ N° 23 Pratica edilizia n. 425 del 1983
- ✓ N° 24 Pratica edilizia n. 5101 del 2016
- ✓ N° 25 Pratica edilizia n. 1217 del 2021
- ✓ N° 26 Pratica edilizia n. 6689 del 2024
- ✓ N° 27 Documentazione fotografica LOTTO 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) – Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto
- **Bene N° 2** – Cantina pertinenziale all'appartamento ubicata al piano interrato di Via Antonio Pacinotti civ. 2, Genova (GE)

Il **Bene n. 1** è costituito da un **appartamento** ubicato al piano quarto di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via Pacinotti 2/4**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 4-6-10).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto nord-est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al quarto piano del medesimo vano scala.

L'**appartamento** risulta composto da: ingresso, soggiorno doppio, cucina, sette camere, un bagno con dispensa, un piccolo bagno, due ulteriori dispense. L'appartamento è altresì dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno su Via Pacinotti e uno con accesso dalla camera centrale su Via Bombrini

Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale.

Il **Bene n. 2** è costituito da una **cantina** strettamente pertinenziale all'unità abitativa di cui al bene 1, ubicata al piano fondi del medesimo caseggiato sito in Genova, in **Via Pacinotti 2**, e distinta con il numero 4.

L'accesso alla cantina avviene da scala e corridoio condominiale.

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 45, Part. 126, **Sub. 44**, Categoria A3, Classe 3

Identificazione catastale bene n°2:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 45, Part. 126, **Sub. 45**, Categoria C2, Classe 2

I beni vengono posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.
- **Bene N° 4** – Posto auto esterno annesso al magazzino ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra.

Il **Bene n. 3** è costituito da un **magazzino** ubicato al piano terra di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in **Via del Campasso 56R**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-27).

Il **magazzino** risulta composto da due locali di forma rettangolare collegati da scalini; è presente servizio igienico. Il magazzino è dotato di tre ingressi: uno su Via del Campasso contraddistinto dal civico 56R, uno sull'area del parcheggio esterno di cui al bene 4 contraddistinto dal civico 58R, uno sul terrazzo di pertinenza.

Il **Bene n. 4** è costituito da un **posto auto all'aperto** annesso al magazzino di cui al bene 3 e prospiciente l'ingresso contrassegnato dal civico 58R di **Via del Campasso**.

L'accesso al posto auto, dotato di autorizzazione passo carrabile, è protetto da sbarra automatica.

Identificazione catastale bene n°3:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 38, Part. 484, **Sub. 35**, Categoria C2, Classe 5

Identificazione catastale bene n°4:

Catasto Fabbricati – Sez. SAM, Fg. 38, Part. 484, **Sub. 36**, Categoria C6, Classe 2

I beni vengono posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2025 DEL R.G.E.**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Pacinotti civ. 2, interno 4, piano quarto e piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina	Superficie	202,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta finiture ordinarie di scarsa qualità e si trova in pessimo stato conservativo. E' caratterizzato da diffusa presenza di spore di muffa e infiltrazioni. I poggiosi sono inagibili, svariati infissi sono rotti e l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante. Sulle pareti e i soffitti sono presenti tracce di ammaloramento dello strato di finitura e anche i pavimenti presentano evidenti tracce di degrado. Le superfici murarie e i soffitti richiedono interventi generalizzati di tinteggiatura, sia per ragioni estetiche che conservative che di salubrità.		
Descrizione:	Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in Via Pacinotti 2/4, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 4-6-10). L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto nord-est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al quarto piano del medesimo vano scala. L'appartamento risulta composto da: ingresso, soggiorno doppio, cucina, sette camere, un bagno con dispensa, un piccolo bagno, due ulteriori dispense. L'appartamento è altresì dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno su Via Pacinotti e uno con accesso dalla camera centrale su Via Bombrini. Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale. Il Bene n. 2 è costituito da una cantina strettamente pertinenziale all'unità abitativa di cui al bene 1, ubicata al piano fondi del medesimo caseggiato sito in Genova, in Via Pacinotti 2, e distinta con il numero 4. L'accesso alla cantina avviene da scala e corridoio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato oltre che due ulteriori occupanti in forza di contratto non registrato.		

prezzo base d'asta € 66.600,00 (sessantaseimilaseicento euro).

LOTTO 2

Bene N° 3 – Magazzino			
Bene N° 4 – Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Campasso civ. 56R-58R, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino con posto auto all'aperto	Superficie	135 mq 47 mq
Stato conservativo:	Il magazzino presenta finiture conformi a quelle di un locale deposito e si trova in sufficiente stato conservativo. Le superfici murarie e i soffitti richiedono interventi generalizzati di tinteggiatura. Il posto auto esterno risulta globalmente in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Il Bene n. 3 è costituito da un magazzino ubicato al piano terra di un edificio residenziale situato nel quartiere di Sampierdarena del Comune di Genova, in Via del Campasso 56R, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-27). Il magazzino risulta composto da due locali di forma rettangolare collegati da scalini; è presente servizio igienico. Il magazzino è dotato di tre ingressi: uno su Via del Campasso contraddistinto dal civico 56R, uno sull'area del parcheggio esterno di cui al bene 4 contraddistinto dal civico 58R, uno sul terrazzo di pertinenza. Il Bene n. 4 è costituito da un posto auto all'aperto annesso al magazzino di cui al bene 3 e prospiciente l'ingresso contrassegnato dal civico 58R di Via del Campasso. L'accesso al posto auto, dotato di autorizzazione passo carrabile, è protetto da sbarra automatica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato.		

prezzo base d'asta € 103.900,00 (centotremilanovecento euro).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 1

Iscrizioni gravanti sui beni n° 1, 2, 3 e 4

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Verde Pierpaolo del 27 settembre 2018 repertorio n. 12963/8362 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 2 ottobre 2018 al numero generale 32406 e al numero particolare 4884

a favore di Banca Carige S.p.a.-cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104,

per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 20 anni,

a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 34**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 15 giugno 2023 repertorio n. 8139/4823 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 16 giugno 2023 al numero generale 20690 e al numero particolare 2540

a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Delle Casaccie 1 Genova, per capitale di € 32.828,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.656,50,

a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 34, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**, NCEU Foglio 31 Particella 112 Subalterno 2,

Trascrizioni gravanti sul bene n° 1

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 15 febbraio 2024 repertorio n. 1316 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 28 marzo 2024 al numero generale 10577 e al numero particolare 8393

a favore di Condominio Via Pacinotti 2-via Pacinotti 4-via Bombrini 1 con sede in Genova C.F. 80088040102,

a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**,

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 18 luglio 2025 repertorio n. 7830/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 3 settembre 2025 al numero generale 30347 e al numero particolare 24050

a favore di Crio Spv 4 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04908690268, richiedente Bechini Ugo Codice Fiscale BCHGU061M09G478V Via XX Settembre 29/12,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 35, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 36**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Noli Angelo del 26 luglio 2016 repertorio n. 63614/24394 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 27 luglio 2016 al numero generale 22638 e al numero particolare 3729

a favore di Banca Popolare Di Sondrio-società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio C.F. 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Sondrio (SO) Gruppo Bancario Banca, per capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 272.000,00, durata 19 anni 9 mesi,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 34**,

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Atto Notaio Verde Pierpaolo del 27 settembre 2018 repertorio n. 12963/8362 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 2 ottobre 2018 al numero generale 32406 e al numero particolare 4884

a favore di Banca Carige S.p.a.-cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104,

per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 20 anni,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 34, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**

Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 15 giugno 2023 repertorio n. 8139/4823 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 16 giugno 2023 al numero generale 20690 e al numero particolare 2540

a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Delle Casaccie 1 Genova, per capitale di € 32.828,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.656,50,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 34, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**, NCEU Foglio 31 Particella 112 Subalterno 2,

Trascrizioni gravanti sui beni n° 1, 2, 3 e 4

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto Ufficiali Giudiziari di Genova del 18 luglio 2025 repertorio n. 7830/2025 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 3 settembre 2025 al numero generale 30347 e al numero particolare 24050

a favore di Crio Spv 4 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04908690268, richiedente Bechini Ugo Codice Fiscale BCHGU061M09G478V Via Xx Settembre 29/12,

a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484

Subalterno 35, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 38 Particella 484 **Subalterno 36**, NCEU Sezione Urbana SAM Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 44**, NCEU Sezione Urbana SAM

Foglio 45 Particella 126 **Subalterno 45**,