
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.

promossa da

Condominio Via Carlo Emery 3-39, Genova
Codice fiscale: 80064800107

contro

XXXXXXXX XXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione.....	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	24



Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27



In data 18.02.2025, 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 26.11.2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Emery civ. 39, interno 1, piano primo.
- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero civ. 4, interno 6, piano ammezzato.

DESCRIZIONE

Il **Bene n. 1** è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Carlo Emery 39/1**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 2-4-12).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno. Sono altresì presenti tre balconi, di cui uno accessibile dal soggiorno, uno dalla cucina e uno da una camera.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 24/03/2025.

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

Il **Bene n. 2** è costituito da un appartamento ubicato al piano ammezzato di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Monte Nero 4/6**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-23).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 20/03/2025.

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

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Emery civ. 39, interno 1, piano primo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario speciale datato 16 gennaio 2025.

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

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 del Condominio Via Carlo Emery 3-39, Genova, in forza di Decreto ingiuntivo n. 2127/2024 R.G. n. 8270/2024 emesso in data 5.9.2024 per un credito di € 10.657,76 a titolo di capitale oltre interessi e spese per la complessiva somma di € 12.083,65 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'esecutata mediante deposito alla casa comunale in data 5.12.2024.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori come da certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. nota di trascrizione reg. part. 672 del 13.1.2025 depositata in atti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Nata a Genova (GE) il 06.06.1975

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

- XXXXXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 in virtù di successione ereditaria ex lege in morte del coniuge, come da Nota di Trascrizione del 13.1.2020 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova al reg. gen. N. 746, reg. part. N. 570.

Dall'esame della banca dati ipotecaria non risulta, allo stato, trascritta l'accettazione tacita di eredità.

CONFINI

L'appartamento confina a tre lati con muri perimetrali e dal quarto con vano scala e altra u.i.u.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92 mq	1,00	92 mq	3,00 m	1
Balconi	15,9 mq	0,3	4,7 mq		
Totale superficie convenzionale:			96,7 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			97,0 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1991 al 01/01/1992 (Impianto meccanografico del 03/09/1991)	GESTIONE INA CASA con sede in Roma	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,67
Dal 01/01/1992 al 24/01/1996	GESTIONE INA CASA con sede in Roma	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita L. 840.000 Variazione del quadro tariffario
Dal 24/01/1996 al 05/09/2003	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF VZZSLV39A52D969X	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita L. 840.000
Dal 05/09/2003 al 25/04/2006	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF VZZSLV39A52D969X	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Variazione toponomastica del 05/09/2003
Dal 25/04/2006 al 09/11/2015	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF BRTVNI65T04D969S	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 433,82
Dal 09/11/2015 al 15/01/2019	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF BRTVNI65T04D969S	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 92 mq)

		Rendita € 433,82 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 15/01/2019 a oggi	XXXXXXX XXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 563, Sub. 91 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 92 mq) Rendita € 433,82

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	34	563	91	1	A/4	3	6 vani	97 mq (escluse aree scoperte 92 mq)	433,82 €	1		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24-03-2025 è stato possibile accertare che per l'appartamento sussiste piena 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

L'appartamento presenta finiture ordinarie di normale qualità; tuttavia, si trova in pessimo stato conservativo con tre camere in stato di abbandono.

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.

PARTI COMUNI

Sulla base dei dati reperiti dall'Amministratore dello stabile (Allegato 7) risulta che:

- i millesimi generali dell'appartamento sono 12,50;
- i millesimi delle scale sono 132,57

- i millesimi del riscaldamento sono 6,00;

Il regolamento Condominiale è riportato in Allegato 7.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Ovest-Sud

Altezza interna utile: 3 m

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

Solai: latero cementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: piana non praticabile;

Manto di copertura: la copertura è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica nel 2021 ;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in buono stato di manutenzione essendo state oggetto di lavori nel 2021;

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 pvc in condizioni mediocri; sono presenti tapparelle in pvc;

Infissi interni: porte tamburate in legno e vetro in scadenti condizioni di manutenzione;

Scale condominiali: in muratura con rivestimento in marmette; all'epoca del sopralluogo nel vano scala erano in corso opere di manutenzione;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione;

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

Impianto termico: centralizzato con sistema a radiatori; la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma. In occasione del sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di caldaia e accertare il funzionamento della stessa.

In Allegato 14 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03/05/2025 e valido sino al 03/05/2035 da cui si evince che l'immobile si trova in classe G.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato risulta occupato dall'esecutata.

A seguito di richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Genova ha risposto che in capo alla Sig.ra XXXXXXX XXXXX non sussistono per l'immobile in oggetto contratti di locazione in corso di validità (Allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1966 al 25/04/2006	Xxxxxx xxxxx nata a Genova (GE) il 12 gennaio 1939 proprietà 1/1	Scrittura di vendita autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia di Genova	24/01/1966	5880	2553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/02/1966	4485	3318
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	12/02/1996	599	-		
Dal 25/04/2006 al 15/01/2019	Xxxxxx xxxxx nato a Genova (GE) il 4 dicembre 1965 proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXX Successione in morte di Xxxxxx xxxxx: eredita il figlio per la quota di 1/1.	Dichiarazione di Successione			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Genova	19/03/2010	664/9990/10	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	27/03/2010	17496	11867		
		Accettazione tacita di eredità			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novara Fabio di Genova	09/05/2013	91763/24430	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	10/05/2013	13882	9894		
Dal 15/01/2019 ad oggi	Xxxxxxx xxxxx nata a Genova (GE) il 6 giugno 1975 proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXX Successione in morte di Xxxxxx xxxxx: eredita il coniuge per la quota di 1/1.	Successione ex lege			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atti pubblici successione	09/01/2020	397665/88888/19	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	13/01/2020	746	570		

Si dà atto che a seguito della successione ereditaria in morte del coniuge, non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata ai sensi dell'art. 2648 c.c.

L'Atto notarile con cui l'immobile è pervenuto alla Sig.ra Xxxxxx xxxxx è riportato in Allegato 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie in atti integrate con quelle effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 13/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 10/05/2013 al reg. gen. n. 13881 e al reg. part. n. 1454

A favore di:

- Banca Carige S.p.A. CF 03285880104

Contro:

- Xxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 54.000,00

Interessi: € 54.000,00

Totale: € 108.000,00

Atto notarile pubblico del 09/05/2013 rep. n. 91763/24430 Notaio Novara Fabio di Genova

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 1 oggetto di stima.

con **Annotazione** presentata il 24/12/2015 reg. part. N. 3492 reg. gen. N. 33312 per surrogazione art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993

A favore di:

- Intesa Sanpaolo SpA CF 00799960158

Contro:

- Xxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto notarile pubblico del 11/11/2015 rep. n. 137997/30769 Notaio Morello Aurelio di Genova

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 13/01/2025

Reg. gen. 793 - Reg. part. 672

A favore di:

- Condominio Via Carlo Emery 3-39 CF 80064800107

Contro:

- Xxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 23/12/2024 n. rep. 12433 per un credito di € 12.083,65 oltre interessi e spese.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 1 oggetto di stima.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 13/04/2025, riportate in Allegato 13, non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AC-IU del PUC del Comune di Genova, ovvero "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico".

Il fabbricato è inoltre soggetto a vincolo paesistico bellezza d'insieme avente quale oggetto: Zona soprastante la città giardino nel Comune di Genova-Marassi (Bellezze di insieme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. 721 del 1960 (Allegato 8)
- Decreto di Agibilità n. 22878 del 22.08.1960 (Allegato 8).
- Pratica edilizia n. 330 del 1977 (Allegato 9)
- Pratica edilizia n. 5174 del 2021 (Allegato 10)
- Pratica edilizia n. 9502 del 2021 (Allegato 11)

Dalla disamina delle tavole progettuali riportate in Allegato 8, e in particolare la tavola planimetrica, si evince la conformità tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi visionato in data 24.3.2025.

La pratica edilizia n. 330 del 1977 riguarda la tramezzatura del piano interrato con destinazione box e la costruzione di un viale Privato nel caseggiato ma trattasi di un'opera che non è mai stata portata a compimento.

Le pratiche edilizie n. 5174 del 2021 e n. 9502 del 2021 riguardano il rifacimento delle facciate e della copertura.

Alla luce della disamina effettuata è possibile affermare che il bene n°1 oggetto di stima è regolare dal punto di vista edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 03.05.2025 (APE in Allegato 14)
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'impianto di riscaldamento è centralizzato; la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo. Anche per tale impianto non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Il regolamento Condominiale è riportato in Allegato 7.

Spese condominiali

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio riportata in Allegato 7:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 1.600,00;
- le spese arretrate alla data di redazione del presente elaborato risultano pari ad € 7.506,46.

Alla data del 15.04.2025 risultavano deliberate spese straordinarie per il servizio Energia decennale con Europam SPA pari ad € 9.453,90.

L'Amministratore ha riferito che sarà presentata istanza di mediazione nei confronti del precedente Amministratore per una richiesta di risarcimento danni.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero civ. 4, interno 6, piano ammezzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario speciale datato 16 gennaio 2025.

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

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 del Condominio Via Carlo Emery 3-39, Genova, in forza di Decreto ingiuntivo n. 2127/2024 R.G. n. 8270/2024 emesso in data 5.9.2024 per un credito di € 10.657,76 a titolo di capitale oltre interessi e spese per la complessiva somma di € 12.083,65 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'esecutata mediante deposito alla casa comunale in data 5.12.2024.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori come da certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. nota di trascrizione reg. part. 672 del 13.1.2025 depositata in atti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Nata a Genova (GE) il 06.06.1975

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

- XXXXXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Massimo Di Paolo del 6.5.2003 rep. n. 55121, racc. n. 19189 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 29.05.2003 al reg. gen. N. 18949, reg. part. N. 11562.

CONFINI

L'appartamento confina a due lati con muri perimetrali, con unità immobiliare all'interno 5, con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62 mq	1,00	62 mq	3,00 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:			62,0 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			62,0 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1987 al 30/06/1987	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita L. 864
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 (Impianto meccanografico del 30/06/1987)	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita L. 864
Dal 01/01/1992 al 13/02/2003	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita L. 560.000 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 13/02/2003 al 06/05/2003	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Aggiornamento grafico del 13/02/2003
Dal 06/05/2003 al 09/11/2015	Xxxxxxx xxxxx proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 289,22

Dal 09/11/2015 a oggi	XXXXXX XXXXX proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 148, Sub. 16 Categoria A/4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq (escluse aree scoperte 58 mq) Rendita € 289,22 Inserimento in visura dei dati di superficie.
-----------------------	---	--

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

La visura storica e la planimetria dell'appartamento sono riportati in Allegato 16 e 17.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	33	148	16	1	A/4	3	4 vani	58 mq (escluse aree scoperte 58 mq)	289,22 €	T		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20-03-2025 è stato possibile accertare che per l'appartamento sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si precisa che l'appartamento si trova al piano ammezzato.

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta finiture ordinarie di normale qualità e si trova in discreto stato conservativo. Sulle pareti e i soffitti dei locali a sud sono presenti tracce di muffa nelle zone d'angolo e intorno alle finestre.

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

PARTI COMUNI

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

- i millesimi generali dell'appartamento sono 16,03;
- i millesimi delle scale sono 16,03;

L'Amministratore ha altresì comunicato che non esiste regolamento Condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 3 m

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

Solai: in putrelle e tavelloni in condizioni non accertabili;

Copertura: piana non praticabile;

Manto di copertura: condizioni non accertabili;

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

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

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

Infissi esterni: in alluminio in condizioni sufficienti; sono presenti persiane in pvc;

Infissi interni: porte tamburate in legno e vetro in normali 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;

Impianto termico: autonomo con radiatori; la produzione di acqua calda sanitaria è anch'essa autonoma. In occasione del sopralluogo è stato possibile reperire il libretto di caldaia con l'esito delle verifiche eseguite.

In Allegato 25 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 04/05/2025 e valido sino al 04/05/2035 da cui si evince che l'immobile si trova in classe E.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato risulta occupato dalla madre dell'esecutata.

In merito al titolo giuridico dell'occupazione, a seguito di specifica richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova, l'Ufficio Territoriale competente ha comunicato che, allo stato attuale, non risultano in capo alla Sig.ra XXXXXXX XXXXX contratti di locazione registrati e in corso di validità relativi all'immobile in esame (Allegato 6).

Nel corso del sopralluogo, l'occupante ha esibito un contratto di comodato d'uso gratuito, la cui copia è allegata al presente elaborato (Allegato 19). Tuttavia, si evidenzia che detto contratto non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate. In assenza di registrazione, il contratto in oggetto non è opponibile alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2003 ad oggi	Xxxxxxx xxxxx nata a Genova (GE) il 6 giugno 1975 proprietà 1/1 CF XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Di Paolo di Genova	06/05/2003	55121	19189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/05/2003	18949	11562

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 18.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie in atti integrate con quelle effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 13/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 29/05/2003 al reg. gen. n. 18950 e al reg. part. n. 4915

A favore di:

- Fin-eco S.p.A. CF 01392970404

Contro:

- Xxxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 85.000,00

Totale: € 170.000,00

Durata anni 25

Atto notarile pubblico del 06/05/2003 rep. n. 55122/19190 Notaio Di Paolo Massimo di Genova

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 2 oggetto di stima.

• **Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 31/03/2023 al reg. gen. n. 10624 e al reg. part. n. 1221

Si rinnova l'ipoteca iscritta in data 29/05/2003 ai nn. 4915/18950 originariamente a favore di Fin-eco S.p.A.; fusione per incorporazione in Unicredit, SPA con sede in Roma.

Atto notarile pubblico del 06/05/2003 rep. n. 55122/19190 Notaio Di Paolo Massimo di Genova

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 13/01/2025

Reg. gen. 793 - Reg. part. 672

A favore di:

- Condominio Via Carlo Emery 3-39 CF 80064800107

Contro:

- XXXXXXXX xxxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 23/12/2024 n. rep. 12433 per un credito di € 12.083,65 oltre interessi e spese.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 2 oggetto di stima.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 13/04/2025, riportate in Allegato 24, non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

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

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. 109 del 1912 (Allegato 21)
- Pratica edilizia n. 10090 del 1986 (Allegato 22)

Dalla disamina delle tavole progettuali riportate in Allegato 21, e in particolare la tavola planimetrica, si evince la localizzazione del bene n°2 con una lieve differenza della tramezzatura interna del bagno.

Dalla disamina della pratica edilizia in Allegato 22 si evince un cambio d'uso di una porzione del bagno che viene adibito a dispensa.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che il bagno si presenta senza partizioni interne con accesso dal corridoio.

Per quanto sopra non è possibile dichiarare la conformità tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi visionato in data 24.3.2025. Sarà pertanto necessaria una sanatoria per opere interne per regolarizzazione il locale bagno e il relativo controsoffitto. Per tale attività si stima un onere forfettario di € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 04.05.2025 (APE in Allegato 25)
- 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 di tipo autonomo. Per tale impianto è stata reperita la dichiarazione di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 € 1.200,00;
- le spese arretrate al 31.12.2024 risultavano pari ad € 1.860,72.

L'Amministratore non ha riferito né di spese straordinarie deliberate, né 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 Carlo Emery civ. 39, interno 1, piano primo.

Il **Bene n. 1** è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Carlo Emery 39/1**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 2-4-13).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno. Sono altresì presenti tre balconi, di cui uno accessibile dal soggiorno, uno dalla cucina e uno da una camera.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 24/03/2025.

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

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 563, Sub. 91, Categoria A4, Classe 3

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero civ. 4, interno 6, piano ammezzato.

Il **Bene n. 2** è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Monte Nero 4/6**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 16-18-25).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 20/03/2025.

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

Identificazione catastale bene n°2:

Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 148, Sub. 16, Categoria A4, Classe 3

Il bene viene posto 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 940 e 1400 €/mq.

Visto lo stato di manutenzione, le finiture e le caratteristiche dell'immobile in questione si ritiene congruo applicare il valore minimo decurtato del 20% pari a €/mq 752.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Genova (GE) - Via Carlo Emery n. 39, interno 1, piano 1	97,00 mq	752,00 €/mq	€ 72.944,00	100%	€ 72.944,00
Valore di stima:					€ 72.944,00

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 1	€ 72.944,00
decurtazione 5%	-€ 3.647,20
Totale	€ 69.296,80

Applicando gli opportuni arrotondamenti al **LOTTO DI VENDITA N°1** costituito da abitazione ad uso residenziale al piano primo è assegnato un prezzo base d'asta di € 69.200,00 (sessantanovemiladuecento euro).

LOTTO 2

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 770 e 1150 €/mq. Visto lo stato di manutenzione, le finiture e le caratteristiche dell'immobile in questione si ritiene congruo applicare il valore minimo decurtato del 10% pari a €/mq 693.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento in Genova (GE) - Via Monte Nero n. 4, interno 6, piano 1	62,00 mq	693,00 €/mq	€ 42.966,00	100%	€ 42.966,00
Valore di stima:					€ 42.966,00

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

valore del lotto 1 € 42.966,00

decurtazione 5% -€ 2.148,30

sanatoria opere interne -€ 3.000,00

Totale € **37.817,70**

Applicando gli opportuni arrotondamenti al **LOTTO DI VENDITA N°2** costituito da abitazione ad uso residenziale al piano primo è assegnato un prezzo base d'asta di € 37.800,00 (trentasettemilaottocentoeuro).

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 05/05/2025

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
- ✓ N° 4 Planimetria catastale LOTTO 1
- ✓ N° 5 Atto di provenienza LOTTO 1
- ✓ N° 6 Risposta Agenzia Entrate
- ✓ N° 7 Documentazione Amministratore Condominio LOTTO 1
- ✓ N° 8 Pratica Edilizia n. 721/1960
- ✓ N° 9 Pratica Edilizia n. 330/1977
- ✓ N° 10 Pratica Edilizia n. 5174/2021
- ✓ N° 11 Pratica Edilizia n. 9502/2021
- ✓ N° 12 Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 13 Ispezioni ipotecarie del 13/04/2025 LOTTO 1
- ✓ N° 14 APE LOTTO 1
- ✓ N° 15 Estratto di mappa LOTTO 2
- ✓ N° 16 Visura catastale LOTTO 2
- ✓ N° 17 Planimetria catastale LOTTO 2
- ✓ N° 18 Atto di provenienza LOTTO 2
- ✓ N° 19 Comodato d'uso gratuito LOTTO 2
- ✓ N° 20 Documentazione Amministratore Condominio LOTTO 2
- ✓ N° 21 Pratica Edilizia n. 109/1912
- ✓ N° 22 Pratica Edilizia n. 10090/1986
- ✓ N° 23 Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 24 Ispezioni ipotecarie del 13/04/2025 LOTTO 2
- ✓ N° 25 APE LOTTO 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Emery civ. 39, interno 1, piano primo.

Il **Bene n. 1** è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Carlo Emery 39/1**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 2-4-12).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno. Sono altresì presenti tre balconi, di cui uno accessibile dal soggiorno, uno dalla cucina e uno da una camera.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 24/03/2025.

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

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati – Sez. GED, Fg. 34, Part. 563, Sub. 91, Categoria A4, Classe 3

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero civ. 4, interno 6, piano ammezzato.

Il **Bene n. 2** è costituito da un appartamento ubicato al piano ammezzato di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in **Via Monte Nero 4/6**, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-23).

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

L'**appartamento** risulta composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno.

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

L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 20/03/2025.

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

Identificazione catastale bene n°2:

Catasto Fabbricati – Sez. GED, Fg. 33, Part. 148, Sub. 16, Categoria A4, Classe 3

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Carlo Emery civ. 39, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Sez. GED, Fg. 34, Part. 563, Sub. 91, Categoria A4	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta finiture ordinarie di normale qualità; tuttavia, si trova in pessimo stato conservativo con tre camere in stato di abbandono. 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.		
Descrizione:	<p>Il Bene n. 1 è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in Via Carlo Emery 39/1, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 2-4-12).</p> <p>L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale non dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al primo piano del medesimo vano scala.</p> <p>L'appartamento risulta composto da: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno. Sono altresì presenti tre balconi, di cui uno accessibile dal soggiorno, uno dalla cucina e uno da una camera.</p> <p>Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale.</p> <p>L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 24/03/2025.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si dà atto che a seguito della successione ereditaria in morte del coniuge, non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte dell'esecutata ai sensi dell'art. 2648 c.c.		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata.		

prezzo base d'asta € 69.200,00 (sessantanovemiladuecento euro).

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Monte Nero civ. 4, interno 6, piano ammezzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Sez. GED, Fg. 33, Part. 148, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta finiture ordinarie di normale qualità e si trova in discreto stato conservativo. Sulle pareti e i soffitti dei locali a sud sono presenti tracce di muffa nelle zone d'angolo e intorno alle finestre. Le superfici murarie e i soffitti richiedono interventi generalizzati di tinteggiatura, sia per ragioni estetiche che conservative.		
Descrizione:	<p>Il Bene n. 2 è costituito da un appartamento ubicato al piano ammezzato di un edificio condominiale in linea, situato nel quartiere di Marassi del Comune di Genova, in Via Monte Nero 4/6, come meglio individuato nella documentazione fotografica e planimetrica allegata (Allegato 15-17-23).</p> <p>L'accesso all'edificio avviene dal portone principale collocato sul prospetto est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale non dotato di ascensore. L'ingresso all'unità immobiliare è posto al piano ammezzato del medesimo vano scala.</p> <p>L'appartamento risulta composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno.</p> <p>Gli ambienti risultano ampi, ben distribuiti e dotati di buona illuminazione naturale.</p> <p>L'accesso all'unità immobiliare è stato regolarmente effettuato in data 20/03/2025.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	Occupato dalla madre dell'esecutata in virtù di comodato d'uso gratuito non registrato.		

prezzo base d'asta € 37.800,00 (trentasettemilaottocentoeuro).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 10/05/2013 al reg. gen. n. 13881 e al reg. part. n. 1454

A favore di:

- Banca Carige S.p.A. CF 03285880104

Contro:

- Xxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 54.000,00

Interessi: € 54.000,00

Totale: € 108.000,00

Atto notarile pubblico del 09/05/2013 rep. n. 91763/24430 Notaio Novara Fabio di Genova

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 1 oggetto di stima.

con **Annotazione** presentata il 24/12/2015 reg. part. N. 3492 reg. gen. N. 33312 per surrogazione art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993

A favore di:

- Intesa Sanpaolo SpA CF 00799960158

Contro:

- Xxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto notarile pubblico del 11/11/2015 rep. n. 137997/30769 Notaio Morello Aurelio di Genova

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 13/01/2025

Reg. gen. 793 - Reg. part. 672

A favore di:

- Condominio Via Carlo Emery 3-39 CF 80064800107

Contro:

- Xxxxxxx xxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 23/12/2024 n. rep. 12433 per un credito di € 12.083,65 oltre interessi e spese.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 1 oggetto di stima.

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 29/05/2003 al reg. gen. n. 18950 e al reg. part. n. 4915

A favore di:

- Fin-eco S.p.A. CF 01392970404

Contro:

- Xxxxxxx xxxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 85.000,00

Totale: € 170.000,00

Durata anni 25

Atto notarile pubblico del 06/05/2003 rep. n. 55122/19190 Notaio Di Paolo Massimo di Genova

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 2 oggetto di stima.

• **Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Genova il 31/03/2023 al reg. gen. n. 10624 e al reg. part. n. 1221

Si rinnova l'ipoteca iscritta in data 29/05/2003 ai nn. 4915/18950 originariamente a favore di Fin-eco S.p.A.; fusione per incorporazione in Unicredit, SPA con sede in Roma.

Atto notarile pubblico del 06/05/2003 rep. n. 55122/19190 Notaio Di Paolo Massimo di Genova

Verbale di Pignoramento

Trascritto a Genova il 13/01/2025

Reg. gen. 793 - Reg. part. 672

A favore di:

- Condominio Via Carlo Emery 3-39 CF 80064800107

Contro:

- Xxxxxxx xxxxxx CF XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

Atto giudiziario del 23/12/2024 n. rep. 12433 per un credito di € 12.083,65 oltre interessi e spese.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene n° 2 oggetto di stima.