TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 4

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 5

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 5

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 5

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 6

Confini 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 6

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 6

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 7

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 8

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 10

Patti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 11

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 11

Parti Comuni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 17
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 18
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 20
Stima / Formazione lotti 21
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2025 del R.G.E. 26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.710,00 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

INCARICO

All'udienza del 27/01/2026, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Viale Ponte dell'Ammiraglio 21/14 - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2 (Coord. Geografiche: 44.410265261177834, 8.96896359922819)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2 (Coord. Geografiche: 44.410265261177834, 8.96896359922819)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Trattasi di appartamento, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da tre vani catastali.

Nello specifico l'immobile risulta posto nell'edificio distinto con i numeri civici sedici (16) e diciotto (18) di Via Donghi, ed avente accesso pedonale tramite piccolo cancello, rampa di scale e passaggio pedonale scoperto.

Tale zona di accesso all'immobile esclusivamente pedonale di natura area urbana, gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà è annesso e pertinenziale al suddetto appartamento.

Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite.

Completa la proprietà un posto auto in Via Manuzio identificato con il n.9 perpetuamente asservito con vincolo di pertinenzialità all'appartamento di cui sopra ed a favore del Comune di Genova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 10 marzo 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo), con l'intervento della volante San Fruttuoso, durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Trattasi di magazzino, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da due vani collegati e un'area disimpegno con locale igienico non accessibili.

Annesso, pertinenziale e latistante all'appartamento Bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 10 marzo 2026 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.G - Verbale di sopralluogo), con l'intervento della volante San Fruttuoso, durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

L'esecutato alla data dell'acquisto (ALL.A) risultava di stato civile libero.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

L'esecutato alla data dell'acquisto (ALL.A) risultava di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

L'immobile confina con cavedio, appartamento subalterno 87, distacco di proprietà (subalterno 88), e unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85).

Il posto auto confina con posto auto numero otto, subalterni 1 e 11 del mappale 890 del foglio 44 del Catasto Fabbricati del Comune di Genova, mappale 181 del foglio 54 del Catasto Terreni del Comune di Genova.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

L'immobile confina con: cavedio, appartamento (subalterno 86) BENE 1, distacco di proprietà (subalterno 88) BENE 1 e terrapieno su Via Donghi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	S2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,00 mq	0,00 m	S2
Distacco pedonale	70,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	S2
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**88,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 2,70 e risulta composto da:
- Ingresso sul soggiorno/cucina sup.netta = 21,00mq
- Disimpegno di distribuzione sup.netta = 3,00mq
- Locale di passaggio antistante la camera sup.netta = 4,00mq
- Camera sup.netta = 15,00mq
- Locale igienico sup.netta = 7,00mq

Completa la proprietà una corte di accesso all'appartamento.

Viene ricompreso il distacco esclusivamente pedonale di natura area urbana, gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà, tramite il quale si ha anche accesso al suddetto immobile, annesso e pertinenziale al suddetto appartamento.

A parte si identifica un posto auto scoperto.

Si precisa che il rilevo è stato eseguito al meglio delle possibilità viste le condizioni dell'immobile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	68,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	S2
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	S2
			Totale superficie convenzionale:	**82,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**82,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Si precisa che il rilevo è stato eseguito al meglio delle possibilità viste le condizioni dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/06/2001** al **09/05/2008**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 57, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 149 Rendita € 577,14 Piano S2
Dal **09/05/2008** al **28/04/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 258,23 Piano S2
Dal **09/05/2008** al **05/07/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 88 Categoria F1, Cons. 70 Piano S2
Dal **28/04/2009** al **05/07/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 309,87 Piano S2
Dal **05/07/2009** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 309,87 Piano S2
Dal **05/07/2009** al **26/11/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 88 Categoria F1, Cons. 70 Piano S2
Dal **09/11/2015** al **26/11/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 309,87 Piano S2
Dal **26/11/2021** al **10/03/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 88 Categoria F1, Cons. 70 Piano S2
Dal **26/11/2021** al **10/03/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 309,87 Piano S2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

La data del 10/03/2026 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

- Sezione GED, foglio 44, mappale 183, subalterno 86, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3 - R.C.Euro 309,87 per quanto riguarda l'appartamento
- Sezione GED, foglio 44, mappale 183, subalterno 88, area urbana, consistenza 70 metri quadrati - per quanto riguarda l'area urbana

Il posto auto dal 11/11/2004, data di acquisto da parte del sig. [redacted] al 10/03/2026 data di reperimento della visura storica catastale, non ha riscontrato variazioni:
Sezione GED, foglio 44, mappale 890, subalterno 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza/sup.catastale 12mq - R.C.Euro 39,66
I passaggi di proprietà corrispondono a quelli dell'appartamento.

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/05/2008** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 68 Rendita € 263,39 Piano S2
Dal **09/11/2015** al **26/11/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 68 Superficie catastale 91 mq Rendita € 263,39 Piano S2
Dal **09/11/2015** al **10/03/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 68 Superficie catastale 91 mq Rendita € 263,39 Piano S2

La data del 10/03/2026 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	183	86	1	A3	1	3	66 mq	309,87 €	S2	
GED	44	183	88		F1		70			S2	
GED	44	890	10	1	C6	1	12	12 mq	39,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite.

Sarà necessario prevedere il tamponamento del varco di collegamento interno e ripristinare la divisione delle corti esterne.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	183	85	1	C2	4	68	91 mq	263,39 €	S2	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che l'immobile, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso abitazione (subalterno 86) così come per la corti esterne che risultano unite.

Sarà necessario prevedere il tamponamento del varco di collegamento interno e ripristinare la divisione delle corti esterne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Il distacco (sub.88) esclusivamente pedonale di natura area urbana è gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà.

Il distacco è a pertinenza dell'appartamento, il vincolo pertinenziale ha natura esclusivamente civilistica (atto compravendita ALL.A).

In merito al posto auto: una porzione limitata della strada comune censita con il subalterno 31 del mappale 890 del foglio 44 del Catasto Fabbricati posta tra la sbarra di accesso ed il posto auto 1 (sub 2) della larghezza di metri 2,20 e profondità di metri 0,50 dovrà restare perennemente libera e sgombra al fine di consentire il parcheggio nello stesso posto auto uno;
in detta strada esistono le cisterne per l'acqua potabile in servizio e di proprietà condominiale fra i caseggiati civici 15, 17 e 19 di Via Manuzio e il civico 26 di Via Donghi, perciò la stessa è gravata da servitù di passaggio per accedere ai serbatoi dei vari condominii, posti sotto strada, aventi una botola ubicata nei posti auto numeri 3, 17, 18 e 29, gravati perciò di detta servitù, nonchè da servitù di passaggio a favore degli aventi diritto per accedere a fondi limitrofi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

L'immobile oggetto della stima ha un'altezza interna pari a 2,70m ed è composto da:
- un soggiorno/cucina con accesso dalla corte esterna;
- un disimpegno di collegamento ad un locale igienico e ad un locale di passaggio cieco;
- una camera;
- una corte esterna.

L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, le rifiniture e le pavimentazioni risultato in elevato stato di degrado.
Gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe e macchie di umidità.

Attualmente nel soggiorno è stato realizzato un varco di collegamento al magazzino confinante (sub.85).
La corte del sub. 86 risulta unita a quella del sub. 85.

Si fa presente che l'accesso all'immobile avviene solo esternamente al condominio tramite cancello pedonale posto su Via Donghi, rampe di scale e vialetto.

Il posto auto si trova in strada privata delimitata da sbarra carrabile, retrostante ai civici quindici (15), diciassette (17) e diciannove (19) di Via Manuzio, con accesso dal civico 63 (sessantatré) rosso di Via Manuzio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

L'immobile oggetto della stima è composto da:
- due vani;
- un disimpegno e locale igienico non accessibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B) risultando in elevato stato di degrado.

Attualmente è stato realizzato un varco di collegamento all'appartamento confinante, anche le corti esterne sono unite.

Si fa presente che l'accesso all'immobile avviene solo esternamente al condominio tramite cancello pedonale posto su Via Donghi, rampe di scale e vialetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Nel complesso, il condominio si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).
L'accesso all'immobile avviene per mezzo di cancello pedonale, rampe di scale e ballatoio esterno (sub.88).

Il posto auto è in strada privata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Nel complesso, il condominio si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di cancello pedonale, rampe di scale e ballatoio esterno (sub.88).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Il distacco (sub.88) esclusivamente pedonale di natura area urbana è gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà.

Il distacco è a pertinenza dell'appartamento, il vincolo pertinenziale ha natura esclusivamente civilistica (atto compravendita ALL.A).

In merito al posto auto: una porzione limitata della strada comune censita con il subalterno 31 del mappale 890 del foglio 44 del Catasto Fabbricati posta tra la sbarra di accesso ed il posto auto 1 (sub 2) della larghezza di metri 2,20 e profondità di metri 0,50 dovrà restare perennemente libera e sgombra al fine di consentire il parcheggio nello stesso posto auto uno;
in detta strada esistono le cisterne per l'acqua potabile in servizio e di proprietà condominiale fra i caseggiati civici 15, 17 e 19 di Via Manuzio e il civico 26 di Via Donghi, perciò la stessa è gravata da servitù di passaggio per accedere ai serbatoi dei vari condominii, posti sotto strada, aventi una botola ubicata nei posti auto numeri 3, 17, 18 e 29, gravati perciò di detta servitù, nonchè da servitù di passaggio a favore degli aventi diritto per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

accedere a fondi limitrofi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture verticali: muratura piena;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture verticali: muratura piena;
- facciate: intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio maggiorenne della compagna, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio maggiorenne della compagna, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **02/10/1998** al	[redacted]	**Compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

05/07/2009		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GIORGIO FIGARI	02/10/1998	59690	10451
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	20/10/1998		17114
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	21/10/1998	11015	
Dal **05/07/2009** al **26/11/2021**	[redacted]	**TESTAMENTO OLOGRAFO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio DAVIDE FERRANDO	05/07/2009	668	549
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	29/09/2009		21147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova 2	24/09/2009	11565	
Dal **26/11/2021**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio MARSANO CARLO	26/11/2021	9130	7669
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	16/12/2021	45464	34741
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	16/12/2021	47995	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dichiarazione di successione registrata a Genova il 18 dicembre 2009 al Numero 279 Volume 9990 e trascritto a Genova il 12 febbraio 2010 al registro Particolare Numero 3251.

Per il posto auto:
atto del notaio GIORGIO SEGALERBA di Genova in data 11 novembre 2004 numero 38200 di repertorio e numero 10729 di raccolta, registrato a Genova il 18 novembre 2004 al numero 9289 ed ivi trascritto il 20 novembre 2004 al registro particolare Numero 34229, con il quale il Signor [redacted] sopra generalizzato, acquistò l'immobile suddetto da [redacted]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/10/1998** al **05/07/2009**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GIORGIO FIGARI	02/10/1998	59690	10451
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	20/10/1998		17114
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	21/10/1998	11015	
Dal **05/07/2009** al **26/11/2021**	[redacted]	**TESTAMENTO OLOGRAFO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio DAVIDE FERRANDO	05/07/2009	668	549
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	29/09/2009		21147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova 2	24/09/2009	11565	
Dal **26/11/2021**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio MARSANO CARLO	26/11/2021	9130	7669
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

		Genova	16/12/2021	45464	34741
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	16/12/2021	47995	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione registrata a Genova il 18 dicembre 2009 al Numero 279 Volume 9990 e trascritto a Genova il 12 febbraio 2010 al registro Particolare Numero 3251.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Genova il 16/12/2021
  Reg. gen. 45467 - Reg. part. 6875
  Importo: € 85.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Marsano Carlo
  Data: 26/11/2021
  N° repertorio: 9131/7670

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 27/08/2025
  Reg. gen. 30018 - Reg. part. 23788
  A favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per il posto auto:
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del Notaio MARIASERENA CATALANO di Genova in data 16 maggio 2008 numero 4697 di repertorio e numero 1817 di raccolta, registrato a Genova il 21 maggio 2008 al numero 6462 ed ivi trascritto il 23 maggio 2008 al registro particolare numero 12859, con il quale posto auto è stato perpetuamente asservito con vincolo di pertinenzialità all'appartamento ed a favore del Comune di Genova.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Genova il 16/12/2021
  Reg. gen. 45467 - Reg. part. 6875
  Importo: € 85.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Marsano Carlo
  Data: 26/11/2021
  N° repertorio: 9131/7670

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 27/08/2025
  Reg. gen. 30018 - Reg. part. 23788
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

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

Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Genova in data 21 ottobre 2004, numero 5401 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 25 marzo 2008 numero 1659 cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Genova in data 22 maggio 2008; oltre che delle opere per le quali è stata presentata al Comune di Genova Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria in data 4 dicembre 2008, pratica edilizia protocollo numero 6647/2008.

Per l'appartamento il Comune di Genova ha rilasciato certificazione di Agibilità in data 27 febbraio 2009 numero 62 di provvedimento.

Per l'area urbana Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Genova del 04/12/2008 n.6647 per modifica scala esterna.

La strada su cui è stato ricavato il posto auto è stata oggetto del progetto presentato in date 15 maggio 2000 e 17 ottobre 2000 ed il Comune di Genova ha rilasciato la relativa autorizzazione alla realizzazione dei posti auto con provvedimento numero 639 del 5 giugno 2001; sono state inoltre date al Comune di Genova le opportune comunicazioni di inizio e di ultimazione lavori con documentazione consegnata al Comune di Genova rispettivamente il 21 maggio 2002 ed il 13 ottobre 2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite.

Sarà necessario provvedere al tamponamento del varco di collegamento interno e ripristinare la divisione delle corti esterne.

Attestato di Prestazione Energetica: codice identificativo: 07202138609 emesso in data 10 novembre 2021 dal Geometra [redacted] tecnico abilitato iscritto all'Elenco Regionale dei Certificatori Energetici al numero 5593, e valido fino al 10 novembre 2031 con protocollo del 22 novembre 2021 numero [redacted]
Classe: F.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

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

Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Genova in data 21 ottobre 2004, numero 5401 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 25 marzo 2008 numero 1659 cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Genova in data 22 maggio 2008; oltre che delle opere per le quali è stata presentata al Comune di Genova Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria in data 4 dicembre 2008, pratica edilizia protocollo numero 6647/2008.

Il Comune di Genova ha rilasciato certificazione di Agibilità in data 27 febbraio 2009 numero 62 di provvedimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si fa presente che la zona disimpegno e locale igienico risultano attualmente non raggiungibili in quanto il varco è tamponato.

L'immobile, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

appartamento (BENE 1) così come per la corti esterne che risultano unite.

Sarà necessario provvedere al tamponamento del varco di collegamento interno e ripristinare la divisione delle corti esterne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.445,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.652,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Così suddivise:
Importo medio annuo
- € 1.152,00 appartamento
- € 293,00 posto auto

Spese scadute
- € 2.868,20 appartamento
- € 5.783,80 posto auto

Si allega modulo sottoscritto dall'amministratore in data 19 marzo 2026 e regolamenti condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.248,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.822,04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega modulo sottoscritto dall'amministratore in data 19 marzo 2026 e regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2
  Trattasi di appartamento, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da tre vani catastali. Nello specifico l'immobile risulta posto nell'edificio distinto con i numeri civici sedici (16) e diciotto (18) di Via Donghi, ed avente accesso pedonale tramite piccolo cancello, rampa di scale e passaggio pedonale scoperto. Tale zona di accesso all'immobile esclusivamente pedonale di natura area urbana, gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà è annesso e pertinenziale al suddetto appartamento. Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite. Completa la proprietà un posto auto in Via Manuzio identificato con il n.9 perpetuamente asservito con vincolo di pertinenzialità all'appartamento di cui sopra ed a favore del Comune di Genova.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 183, Sub. 88, Categoria F1 - Fg. 44, Part. 890, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 60.510,00
  Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
  - prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
  - superficie dell'immobile (mq).

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

  La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.
  Valori - min/max: APPARTAMENTO/CORTE/AREA URBANA
  - OMI (2025 - II° semestre) --> €/mq 1.050 - €/mq 1.500;
  - Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 716 - €/mq 860 - €/mq 1.004;
  - Indagine di mercato valore medio --> €/mq 850.

  Tenuto conto dello stato dell'immobile e degli interventi necessari per la regolarizzazione, si ritiene congruo applicare il minore tra i suddetti valori con una riduzione del 10% pari a €/mq 716 - 10% = €/mq 644,40:
  mq 76,50 x €/mq 644,40 = € 49.296,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 49.296,60 x 0,95 = € 46.831,77 che si arrotonda in € 46.830,00 (quarantaseimilaottocentotrenta/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Valori - min/max: POSTO AUTO SCOPERTO
- OMI (2025 - II° semestre) --> €/mq 1.100 - €/mq 1.600;
- Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 889 - €/mq 1.127 - €/mq 1.365;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1100.

Si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a €/mq 1.200,00
mq 12,00 x €/mq 1.200,00 = € 14.400,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 14.400,00 x 0,95 = € 13.680,00 (tredicimilaseicentottanta/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2
Trattasi di magazzino, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da due vani collegati e un'area disimpegno con locale igienico non accessibili. Annesso, pertinenziale e latistante all'appartamento Bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.200,00
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:
- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

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

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.
Valori - min/max:
- OMI (2025 - II° semestre) --> €/mq 480 - €/mq 950;
- Borsino Immobiliare fascia media --> €/mq 359 - €/mq 545 - €/mq 731;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 500.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, degli interventi necessari per la regolarizzazione e della difficoltà di accesso (solo pedonale con rampa di scale) si ritiene congruo applicare il minore tra i suddetti valori con una riduzione del 10% pari a €/mq 359,00 - 10% = €/mq 323,00:
mq 82,10 x €/mq 323,00 = € 26.518,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
€ 26.518,30 x 0,95 = € 25.192,38 che si arrotonda in € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2	88,50 mq	683,72 €/mq	€ 60.510,00	100,00%	€ 60.510,00
Bene N° 2 - Magazzino Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2	82,10 mq	306,94 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 85.710,00

Valore di stima: € 85.710,00

Valore finale di stima: **€ 85.710,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 20/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.F-Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G-Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H-Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I-Documentazione condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L-Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2
  Trattasi di appartamento, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da tre vani catastali. Nello specifico l'immobile risulta posto nell'edificio distinto con i numeri civici sedici (16) e diciotto (18) di Via Donghi, ed avente accesso pedonale tramite piccolo cancello, rampa di scale e passaggio pedonale scoperto. Tale zona di accesso all'immobile esclusivamente pedonale di natura area urbana, gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà è annesso e pertinenziale al suddetto appartamento. Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite. Completa la proprietà un posto auto in Via Manuzio identificato con il n.9 perpetuamente asservito con vincolo di pertinenzialità all'appartamento di cui sopra ed a favore del Comune di Genova.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 183, Sub. 88, Categoria F1 - Fg. 44, Part. 890, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]
  L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2
  Trattasi di magazzino, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da due vani collegati e un'area disimpegno con locale igienico non accessibili. Annesso, pertinenziale e latistante all'appartamento Bene 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" [AC-IU]
  L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico.

Prezzo base d'asta: **€ 85.710,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.710,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18B, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 86, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 44, Part. 183, Sub. 88, Categoria F1 - Fg. 44, Part. 890, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	88,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima ha un'altezza interna pari a 2,70m ed è composto da: - un soggiorno/cucina con accesso dalla corte esterna; - un disimpegno di collegamento ad un locale igienico e ad un locale di passaggio cieco; - una camera; - una corte esterna. L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), i materiali e le dotazioni presenti, le rifiniture e le pavimentazioni risultato in elevato stato di degrado. Gli intonaci e le tinte alle pareti sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione, muffe e macchie di umidità. Attualmente nel soggiorno è stato realizzato un varco di collegamento al magazzino confinante (sub.85). La corte del sub. 86 risulta unita a quella del sub. 85. Si fa presente che l'accesso all'immobile avviene solo esternamente al condominio tramite cancello pedonale posto su Via Donghi, rampe di scale e vialetto. Il posto auto si trova in strada privata delimitata da sbarra carrabile, retrostante ai civici quindici (15), diciassette (17) e diciannove (19) di Via Manuzio, con accesso dal civico 63 (sessantatré) rosso di Via Manuzio.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da tre vani catastali. Nello specifico l'immobile risulta posto nell'edificio distinto con i numeri civici sedici (16) e diciotto (18) di Via Donghi, ed avente accesso pedonale tramite piccolo cancello, rampa di scale e passaggio pedonale scoperto. Tale zona di accesso all'immobile esclusivamente pedonale di natura area urbana, gravato da servitù di passo pedonale a favore di altra proprietà è annesso e pertinenziale al suddetto appartamento. Si fa presente che l'appartamento, allo stato dei luoghi, è internamente direttamente collegato all'unità immobiliare ad uso magazzino (subalterno 85) così come per la corti esterne che risultano unite. Completa la proprietà un posto auto in Via Manuzio identificato con il n.9 perpetuamente asservito con vincolo di pertinenzialità all'appartamento di cui sopra ed a favore del Comune di Genova.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio maggiorenne della compagna, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Donghi, edificio 18A, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 183, Sub. 85, Zc. 1,	**Superficie**	82,10 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

	Categoria C2		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è composto da: - due vani; - un disimpegno e locale igienico non accessibili. L'immobile si trova in pessime condizioni come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B) risultando in elevato stato di degrado. Attualmente è stato realizzato un varco di collegamento all'appartamento confinante, anche le corti esterne sono unite. Si fa presente che l'accesso all'immobile avviene solo esternamente al condominio tramite cancello pedonale posto su Via Donghi, rampe di scale e vialetto.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino, posto al secondo piano sottostrada, con prospiciente corte, composto complessivamente da due vani collegati e un'area disimpegno con locale igienico non accessibili. Annesso, pertinenziale e latistante all'appartamento Bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio maggiorenne della compagna, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18B, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Genova il 16/12/2021
  Reg. gen. 45467 - Reg. part. 6875
  Importo: € 85.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Marsano Carlo
  Data: 26/11/2021
  N° repertorio: 9131/7670

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 27/08/2025
  Reg. gen. 30018 - Reg. part. 23788
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DONGHI, EDIFICIO 18A, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Genova il 16/12/2021
  Reg. gen. 45467 - Reg. part. 6875
  Importo: € 85.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Marsano Carlo
  Data: 26/11/2021
  N° repertorio: 9131/7670

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Genova il 27/08/2025
  Reg. gen. 30018 - Reg. part. 23788
  A favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MARENCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57eb5331d15b3b9fabe08b5d3c56877d