
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>6</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>6</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>6</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>7</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>7</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>8</u>
<u>Confini.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>8</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>9</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>10</u>

<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>11</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>12</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>13</u>
<u>Patti.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>13</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....</u>	<u>14</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....</u>	<u>14</u>

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	21

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico.....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 413/2022 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 378.600,00.....	30

All'udienza del 10/11/2022, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione sito in Viale Ponte dell'Ammiraglio civ. 14 int. 1 piano primo senza ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e giardino accessibile dalla cucina a mezzo scaletta. Unita al giardino anzi detto, vi è un'ulteriore porzione di giardino catastalmente classificata quale area urbana, che di fatto è l'estensione del giardino stesso. Tale area verrà trattata e stimata quale bene n.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Area urbana consistente in una porzione di terreno in parte a prato con una pianta di alto fusto e in parte pavimentata, di fatto unita al giardino dell'appartamento (bene n.1) e ad esso collegata da alcuni scalini. L'area urbana è priva di accesso autonomo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Posto auto scoperto ubicato nel distacco laterale adiacente il civ. n.14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

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) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella relazione notarile in atti risulta che l'esecutata è separata con assegnazione del 50% della proprietà dell'immobile in sede di separazione legale (l'immobile fu acquistato in regime di comunione dei beni. Dal certificato reperito all'ufficio Anagrafe di Genova, ovvero dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega, non compare alcuna annotazione in merito.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella relazione notarile in atti risulta che l'esecutata è separata con assegnazione del 50% della proprietà dell'immobile in sede di separazione legale (l'immobile fu acquistato in regime di comunione dei beni. Dal certificato reperito all'ufficio Anagrafe di Genova, ovvero dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega, non compare alcuna annotazione in merito.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella relazione notarile in atti risulta che l'esecutata è separata con assegnazione del 50% della proprietà dell'immobile in sede di separazione legale (l'immobile fu acquistato in regime di comunione dei beni. Dal certificato reperito all'ufficio Anagrafe di Genova, ovvero dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega, non compare alcuna annotazione in merito.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento confina:

a nord con muri perimetrali su area a parcheggio

ad est con giardino stessa proprietà e area a parcheggio

a sud con vano scala e appartamento interno n. 2

ad ovest con muri perimetrali su area di parcheggio.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'area urbana confina con:

mappale 1242 del fg. 7 (giardino graffato all'appartamento) , muro di contenimento verso posto auto subalterno nn. 16 mapp. 1241 (stessa proprietà) e subalterni 17 e 18 si presume del mapp.1241 del fg. 7.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Il posto auto confina:

a nord con posto auto sub.17

ad est con area di manovra piazzale civ. 14

a sud con distacco sul civico 12 della stessa via
ad ovest con muro di contenimento area urbana sub 23.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,80 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto ad ovest	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	
Balcone scoperto ad est	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	
Giardino	80,00 mq	80,00 mq	0,10	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,85 mq		
				Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				91,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile situato nel quartiere di Quarto, Municipio IX levante. Sono presenti servizi di quartiere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana a giardino	73,50 mq	73,50 mq	0,05	3,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,68 mq		
				Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				3,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile situato nel quartiere di Quarto, Municipio IX levante. Sono presenti servizi di quartiere.

Si precisa che l'area urbana verrà stimata quale pertinenza dell'appartamento (bene n.1) essendo di fatto il prolungamento del giardino. Il ragionamento eseguito è il seguente: il giardino è stato considerato/omogeneizzato al 10% come da indicazioni dell'Agenzia delle Entrate che per la determinazione della Superficie Commerciale consiglia di calcolare il 10% delle superfici a giardino sino alla concorrenza della superficie dell'appartamento ed il 2% per le eccedenze. L'area urbana di fatto è l'estensione del giardino e non ha accesso autonomo, viene computata a discrezione per il 5% in ragione dell'ubicazione e della gradevolezza che conferisce al giardino a cui è collegata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	15,50 mq	15,50 mq	1,00	15,50 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile situato nel quartiere di Quarto, Municipio IX levante. Sono presenti servizi di quartiere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 1 Graffato Sez. QUA Fg.7 MApp. 1242
Dal 01/01/1992 al 24/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.391,85 Piano 1 Graffato mapp. 1242
Dal 24/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.391,85 Piano 1 Graffato mappale 1242
Dal 09/11/2015 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 1.391,85 Piano 1 Graffato mappale 1242

Si precisa che nelle visure storiche catastali non è riportata la cronistoria dei passaggi di proprietà in maniera completa. Per i passaggi di proprietà consultare la sezione dedicata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 04/07/2005 al 18/11/2005

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. QUA, Fig. 7, Part.
1241, Sub. 23
Categoria F1
Superficie catastale 81
mq

Dal 18/11/2005 al 15/05/2012

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. QUA, Fig. 7, Part.
1241, Sub. 23
Categoria F1
Superficie catastale 81
mq

Dal 15/05/2012 al 07/03/2023

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. QUA, Fig. 7, Part.
1241, Sub. 23
Categoria F1
Superficie catastale 81
mq

Si precisa che l'area urbana è stata creata quale UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE

del 04/07/2005 Pratica n. GE0160807 in atti dal 04/07/2005 (n. 2361.1/2005) e che la consistenza indicata a catasto non corrisponde al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2005 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 7, Part. 1241, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 147,19
Dal 18/11/2005 al 15/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 7, Part. 1241, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 147,19
Dal 15/05/2012 al 10/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUA, Fig. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 147,19 Graffato l

Si precisa che i dati catastali derivano da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI

CORTE del 04/07/2005 Pratica n. GE0160807 in atti dal 04/07/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2361.1/2005)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUA	7	1241	23		F1			81 mq			

Corrispondenza catastale

Non esiste planimetria catastale dell'area urbana, come di norma per tale tipologia di bene immobile. Si osserva che dal rilievo eseguito i mq. dell'area urbana sono lievemente inferiori rispetto a quelli indicati a catasto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUA	7	1241	16	6	C6	1	15		147,19 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale è rappresentata una scaletta di collegamento con il terreno a monte che allo stato attuale non esiste.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento completo di giardino è occupato dall'esecutata che ivi risiede con i due figli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'area urbana, di fatto estensione del giardino dell'appartamento int. 1 (bene n.1) è utilizzata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Il posto auto è utilizzato dall'esecutata. E' stata eseguita verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuale contratto di locazione del posto auto e non è risultato alcun contratto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta abitato e in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'area urbana è in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

La pavimentazione del posto auto è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale. Non vi sono aree comuni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale. Come già descritto è di fatto la prosecuzione del giardino dell'appartamento (bene n.1).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Non si rileva la presenza di servitù sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Non si rileva la presenza di servitù sul bene pignorato. L'area urbana è raggiungibile esclusivamente dal giardino del bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Non si rileva la presenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Esposizione: Nord, Est ed Ovest

Altezza interna utile: m. 3 in cucina con velette laterali in cartongesso h. m. 2,32. M. 3 nel soggiorno e nelle camere. M. 2,37 in ingresso. M.2,50/2,87 in bagno.

Str. verticali: cemento armato.

Solai: si presume in laterocemento.

Copertura: piana.

Pareti esterne edificio: intonacate al civile, rivestimento prospetti piano terra in pietra rosata, presenza di alcune porzioni di tinta in fase di stacco e/o assenti, intonaco rimosso in alcune porzioni dei prospetti. In generale lo stato dei prospetti e del sotto cornicione è mediocre.

Pareti interne e soffitti appartamento: in ottime condizioni.

Pavimentazione interna: parquet in tutti vani eccetto in cucina ove è presente pavimentazione di grès effetto pietra a spacco colore grigio scuro.

Infissi esterni ed interni: Porta d'ingresso di tipo blindato marca Dierre, porte scorrevoli con telaio di alluminio e rivestimento effetto wengè in bagno e camera, analoga porta scorrevole a due ante in cucina, porta cameretta a battente con finitura analoga alle altre porte, finestre e porte finestre di colore bianco in alluminio con doppi vetri, cassonetti avvolgibili in alluminio bianco, avvolgibili in pvc, zanzariere e inferriate in tutti i vani.

Soffitti: il soffitto del bagno presenta un controsoffitto a volta, mentre in cucina è presente un particolare controsoffitto a onde al centro del vano.

Dotazioni e finiture bagno: vasca idromassaggio con box doccia incorporato, lavabo, w.c. e bidet. Rivestimento pareti ad h. m. 2,10 con piastrelle di marmo e/o effetto marmo di Carrara.

Scale edificio: pedate e alzate rivestite in marmo e/o pietra tipo perlato di Sicilia beige, atrio condominiale con rivestimento a parete di pietra analoga alle scale, vano scale tinteggiato, zoccolo sempre in pietra beige.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico recente sfilabile sottotraccia privo di certificazione di conformità, riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria prodotta con calderina posta in una nicchia in esterno lato cucina, predisposizione per installazione climatizzatori tipo split in tutti i vani.

Terreno esclusivo: giardino accessibile a mezzo scaletta dalla cucina. Il giardino è collegato all'area urbana (bene n. 2) posta a quota leggermente più alta e collegata al giardino da tre alzate. Vi sono alcune zone pavimentate ed alcune a prato.

Posto auto: posto auto di proprietà stimato quale bene n. 3.

Dotazioni condominiali: non è presente l'ascensore, sono presenti il citofono e l'antenna TV.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'area urbana si presenta in parte a prato con una pianta di alto fusto ed una pianta di minor dimensione ed in parte pavimentata con gres di due tipologie diverse. Sono presenti alcuni scalini di raccordo con il giardino dell'abitazione a quota più bassa. In tale area sono presenti un barbeque prefabbricato e due banconi in muratura.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

La pavimentazione del posto auto è in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile è occupato dall'esecutata che ivi risiede con i due figli. Si allegano i certificati anagrafici.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'area urbana è utilizzata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Il posto auto è utilizzato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1964	**** Omissis ****	Compravendita terreno su cui fu edificato il civ. 14			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Sciello	25/11/1964	24675	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/12/1964	18285	5808
Dal 24/09/2002	**** Omissis ****	Successione in morte di Marchelli Agostina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/08/2005	42674	26331
Dal 18/11/2005	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/03/2003	34	114
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	17/03/2003		
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis	18/11/2005	120727	10099
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/11/2005	65568	42041
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/11/2005	5779	1T
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	22/11/2005		
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Assegnazione dei beni in sede di separazione consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	15/05/2012	2651	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/06/2012	16863	13277
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che è stato indicato per completezza l'atto con cui era stato acquistato il terreno su cui fu edificato il civico 14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio e che, la relazione notarile in atti, riporta anche notizie di vari immobili che non sono oggetto della presente procedura pertanto sono stati estrapolati i dati che, per quanto è stato possibile comprendere, si riferiscono ai mappali e subalterni di interesse.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1964	**** Omissis ****	Compravendita terreno su cui fu edificato il civ. 14			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/11/1964	24675	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/12/1964	18285	5808
Dal 24/09/2002	**** Omissis ****	Successione in morte di Marchelli Agostina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/08/2005	42674	26331
Dal 18/11/2005	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	17/03/2003	34	114
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2005	120727	10099
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/11/2005	65568	42041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	22/11/2005	5779	1T
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Assegnazione dei beni in sede di separazione consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	15/05/2012	2651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/06/2012	16863	13277
Dal 15/05/2012	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che è stato indicato per completezza l'atto con cui era stato acquistato il terreno su cui fu edificato il civico 14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio e che la relazione notarile in atti riporta anche notizie di vari immobili che non sono oggetto della presente procedura pertanto sono stati estrapolati i dati che, per quanto è stato possibile comprendere, si riferiscono ai mappali e subalterni di interesse.

Si aggiunge che sono stati mantenuti i dati relativi alla provenienza dell'appartamento (bene 1), ancorchè nella relazione notarile in atti non sia chiara la sequenza dei passaggi di proprietà relativamente all'area urbana che verosimilmente era ricompresa nel terreno che fu acquistato per edificare il civ. 14 e che catastalmente su creata nel 2005 quale UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE, prima della vendita all'esecutata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1964	**** Omissis ****	Compravendita terreno su cui fu edificato il civ. 14			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

**** Omissis ****	25/11/1964	24675		
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	16/12/1964	18285		5808
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/09/2002

**** Omissis ****

	Rogante	Successione in morte di Marchelli Agostina	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.	
Genova	27/08/2005	42674			26331
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°	
Genova	17/03/2003	34			114

Dal 18/11/2005

**** Omissis ****

	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	18/11/2005		120727	10099
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	21/11/2005	65568		42041
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Genova	22/11/2005	5779		1T

Dal 15/05/2012

**** Omissis ****

	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Genova	15/05/2012		2651	
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	12/06/2012	16863		13277
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che è stato indicato per completezza l'atto con cui era stato acquistato il terreno su cui fu edificato il civico 14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio e che la relazione notarile in atti riporta anche notizie di vari immobili che non sono oggetto della presente procedura pertanto sono stati estrapolati i dati che, per quanto è stato possibile comprendere, si riferiscono ai mappali e subalterni di interesse.

Si aggiunge che sono stati mantenuti i dati relativi alla provenienza dell'appartamento (bene 1), ancorchè nella relazione notarile in atti non sia chiara la sequenza dei passaggi di proprietà relativamente al posto auto che verosimilmente era ricompreso nel terreno che fu acquistato per edificare il civ. 14 e che catastalmente su creato nel 2005 quale UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE, prima della vendita all'esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/11/2005
Reg. gen. 65569 - Reg. part. 14598
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 120728
N° raccolta: 10100

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/09/2022
Reg. gen. 33947 - Reg. part. 25287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che la scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria in data 11/01/2023 da cui non sono emerse formalità pregiudizievoli successive alla relazione notatile in atti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/11/2005
Reg. gen. 65569 - Reg. part. 14598
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 120728
N° raccolta: 10100

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/09/2022
Reg. gen. 33947 - Reg. part. 25287

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

Oneri di cancellazione

Si precisa che la scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria in data 11/01/2023 da cui non sono emerse formalità pregiudizievoli successive alla relazione notatile in atti.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/11/2005
Reg. gen. 65569 - Reg. part. 14598
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/11/2005
N° repertorio: 120728
N° raccolta: 10100

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/09/2022
Reg. gen. 33947 - Reg. part. 25287
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che la scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria in data 11/01/2023 da cui non sono emerse formalità pregiudizievoli successive alla relazione notatile in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici):

Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme.

PTCP: Ambito 53G SU

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici):

Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme.

PTCP: Ambito 53G SU

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici):

Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme.

PTCP: Ambito 53G SU

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

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.

Si riportano gli esiti della ricerca eseguita presso il SUE del Comune di Genova.

L'edificio fu edificato con progetto del 1963 approvato in data 25/06/1964 con Provvedimento N. 1992.

Con Provvedimento n. 1603 del 10/08/1967 fu approvata una variante. Nella variante veniva esplicitata la realizzazione di n. 8 posti auto da realizzarsi a perimetro dell'edificio.

In data 3 gennaio 2000 fu rilasciato alla sig.ra **** Omissis **** il Provvedimento in Sanatoria n. 30065 relativo a domanda di Condono Edilizio N.C.19772 del 31.07.1986. Con tale Provvedimento erano state sanate alcune modifiche alle finestre, alla parete dell'ingresso e la scaletta di collegamento con il giardino dalla cucina.

Il 04.04.2006 fu presentato un Permesso a Costruire in sanatoria sempre dalla sig.ra **** Omissis **** per il mantenimento di tamponature finestre su prospetto nord e risagomature finestre prospetto est.

Con Provvedimento N. 1190 del 29/03/1968 l'edificio civ. 14 fu dichiarato abitabile.

Si rileva che nella variante al progetto di costruzione le pareti interne dell'appartamento int. 1 , in corrispondenza dell'ingresso e della cucina , avevano una configurazione diversa rispetto allo stato attuale. Nel Condono del 2000 erano state sanate alcune modifiche a tali pareti , che tuttavia non rispecchiano lo stato attuale. Lo stato aderente allo stato attuale compare nel Permesso a Costruire in sanatoria del 2006, che però si riferisce solo le bucatore in facciata. Sarebbe necessario, al fine di rendere l'immobile perfettamente in regola a livello urbanistico, presentare una pratica edilizia di sanatoria che, per opere interne eseguite tra 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, sarebbe una semplice Comunicazione al Comune, mentre per opere eseguite dopo tale data occorrerebbe presentare una CILA per opere già eseguite da redigersi a cura di un tecnico abilitato con il pagamento di una sanzione di € 1000,00 oltre ai diritti di segreteria pari a circa € 32,00 e alla parcella del tecnico.

Nel caso in questione, non avendo la scrivente contezza del periodo in cui tali opere sono state eseguite e risultando nella visura storica catastale la diversa distribuzione di spazi interni datata aprile del 2006 che si riferisce verosimilmente al permesso in sanatoria del 2006, si quantificano € 1.200,00 oltre 4% Cassa Previdenza per totali € 1.248,00 i costi di un tecnico abilitato ed € 1.032,00 per sanzione e diritti amministrativi da corrispondere al Comune di Genova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allegano l'APE fatta redigere dalla scrivente, la documentazione reperita presso il SUE del Comune di Genova , un documento redatto dalla scrivente con le planimetrie dell'int. 1 estratte dalla pratica di Condono Edilizio e dal Permesso a Costruire in Sanatoria sopra citate al fine di renderne più semplice la consultazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La porzione di terreno oggetto di stima, catastalmente identificata quale area urbana, nel Permesso a Costruire dell'edificio era rappresentata quale terreno a prato con alberature.

Nel 2005 tale terreno fu accatastato quale area urbana.

Si precisa che nella zona sussiste vincolo paesistico, pertanto non è consentito realizzare manufatti in muratura in assenza di autorizzazione della Soprintendenza. Pertanto i due manufatti in muratura posti ai lati del barbeque non sono autorizzati e non vi è possibilità di sanarli. Si indica l'importo per la loro demolizione in € 3000,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si riportano gli esiti della ricerca eseguita presso il SUE del Comune di Genova.

L'edificio fu edificato con progetto del 1963 approvato in data 25/06/1964 con Provvedimento N. 1992.

Con Provvedimento n. 1603 del 10/08/1967 fu approvata una variante. Nella variante veniva esplicitata la realizzazione di n. 8 posti auto da realizzarsi a perimetro dell'edificio. La scaletta di collegamento con il terreno a quota superiore, rappresentata nell'attuale planimetria catastale e non esistente allo stato attuale, non compare nel progetto del 1963, mentre è rappresentata in una delle planimetrie della variante approvata nel 1967. Per regolarizzare il posto auto è necessario provvedere alla presentazione di sanatoria da convenire con il SUE e relativa variazione catastale. Per tali attività si ipotizza un costo forfettario complessivo di € 2000,00.®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14, INTERNO 1, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.395,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da informazioni reperite dall'amministratore del condominio l'importo medio annuo oscilla da € 2.400,00 ad € 3.000,00 in funzione dei consumi.

Risultano importi impagati degli ultimi due anni per la gestione ordinaria, pari ad € 5.395,01 come riferito dall'amministrazione.

Non vi sono opere di manutenzione straordinaria deliberate e /o deliberande.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano spese condominiali in capo al sub. 23

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIALE PONTE DELL'AMMIRAGLIO, EDIFICIO 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni reperite dall'amministratore del condominio il posto auto scoperto non ha spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si precisa che ai fini della fruttuosità della vendita si ritenuto utile creare un lotto unico composto dall'appartamento dotato di giardino e area urbana che di fatto è il prolungamento del giardino e di posto auto. Ciò in quanto gli immobili in zona sono quasi sempre dotati di uno o più posti auto e alienare il posto auto separatamente dall'appartamento potrebbe rendere meno appetibile la vendita dell'appartamento. Qualora l'Ill.mo G.E. ritenesse di disporre la vendita del posto auto separatamente il valore di stima indicato di € 26.700,00 è da ritenersi valido.

Il valore di € 26.700,00 deriva da : € 28.920,00 (valore di stima) a cui si detraggono il 5% per assenza garanzia vizi pari ad € 1.511,25 ed € 2.000,00 per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così il valore di € 26.713,50 arrotondato per difetto di € 13,75= € 26.700.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1

Appartamento di civile abitazione sito in Viale Ponte dell'Ammiraglio civ. 14 int. 1 piano primo senza ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e giardino accessibile dalla cucina a mezzo scaletta. Unita al giardino anzi detto, vi è un'ulteriore porzione di giardino

ASTE GIUDIZIARIE

catastalmente classificata quale area urbana, che di fatto è l'estensione del giardino stesso. Tale area verrà trattata e stimata quale bene n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Fg.7 particella 1242

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

Valore di stima del bene: € 367.560,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

ASTE GIUDIZIARIE

Area urbana consistente in una porzione di terreno in parte a prato con una pianta di alto fusto e in parte pavimentata, di fatto unita al giardino dell'appartamento (bene n.1) e ad esso collegata da alcuni scalini. L'area urbana è priva di accesso autonomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 23, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 14.720,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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. In particolare, considerato il fatto che l'area urbana è di fatto l'estensione del giardino dell'appartamento oggetto di stima (bene n. 1), viene stimata quale giardino con l'opportuno adeguamento del coefficiente di omogeneizzazione già descritto.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

Posto auto scoperto ubicato nel distacco laterale adiacente il civ. n.14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.225,00

ASTE GIUDIZIARIE

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1	91,85 mq	4.000,00 €/mq	€ 367.560,00	100,00%	€ 367.560,00
Bene N° 2 - Area urbana Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1	3,68 mq	4.000,00 €/mq	€ 14.720,00	100,00%	€ 14.720,00
Bene N° 3 - Posto auto Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14	15,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 30.225,00	100,00%	€ 30.225,00
				Valore di stima:	€ 412.505,00

Valore di stima: € 412.505,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5395,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7280,00	€
verifica conformità impianto elettrico appartamento	600,00	€

Valore finale di stima: € 378.600,00

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile e signorile e per posti auto scoperti, dei valori indicati dal Borsino Immobiliare per immobili di prima fascia e fascia media e dei valori di mercato di immobili in zona. In particolare sono stati reperiti n. 6 comparables di cui si allegano gli annunci immobiliari e la scheda riassuntiva. Nel dettaglio: i valori

OMI codice di zona D20 , Microzona catastale 83, indicano per abitazioni civili in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 2.200,00 ad €/mq. 3.100,00 , per abitazioni signorili da €/mq. 3.300,00 ad €/mq.4.900,00. I posti auto scoperti sono quotati da €/mq.1.650,00 ad € 2.450,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse, per immobili di prima fascia da €/mq.3.037,00,00 ad €/mq.3.732,00,00 e per immobili di fascia media da €/mq.1.904,00,00 ad €/mq.2.334,00,00.

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in vendita nella stessa via è evinto che vengono posti in vendita immobili in buone condizioni, con vista nel verde, dotate di ascensore, balcone e posto auto con un valore medio di ca.€/mq. 4.130,00. Gli immobili vista mare hanno un valore €/mq. più alto intorno ad €/mq 4.700,00.

Stante l'assenza di ascensore, le condizioni scadenti di manutenzione delle facciate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile (appartamento con giardino e area urbana) in oggetto sia di €/mq 4.000,00, mentre il posto auto €/mq. 1.950,00. Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale per i tre beni che costituiscono il lotto unico, che ammontano a circa ad € 7.280,00;
- l'importo per le spese ordinarie di amministrazione impagate degli ultimi due anni pari ad € 5395,00;
- il 5% per assenza garanzia vizi;
- l'importo per la verifica di conformità dell'impianto elettrico dell'abitazione per € 600,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che era in data 12/08/2011 stato presentato dall'esecutata progetto (DIA prot. n. 5825/2011) per la creazione di n. 2 box interrati posti sotto al sedime del giardino. La pratica edilizia fu sospesa dal SUE poichè non furono depositate le integrazioni richieste dal Comune di Genova.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 13/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie appartamento e posto auto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto del 18/11/2005

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure storiche appartamento, area urbana e posto auto
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato abitabilità civ.14
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Condono Edilizio del 2000
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Permesso a Costruire del 1964 e approvazione variante del 1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborati grafici variante al P.d.C. del 1967
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a costruire in sanatoria del 04.04.2006
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa -Fg.7
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica completa appartamento con giardino, area urbana e posto auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria generale stato attuale redatta dalla scrivente-formato A3-Scala 1.100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria posto auto stato attuale redatta dalla scrivente
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria gennaio 23
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni OMI e Borsino Immobiliare per abitazioni e posti auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera Agenzia delle Entrate di risposta per info su locazione posto auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio completo di tabelle millesimali
- ✓ N° 1 Altri allegati - N.6 schede immobili in vendita stessa via
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda riassuntiva valori n.6 immobili in vendita stessa via
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale area urbana e giardino scala 1-100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale area urbana scala 1-100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci pratica di condono del 2000 e PdC in sanatoria del 2006

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1

Appartamento di civile abitazione sito in Viale Ponte dell'Ammiraglio civ. 14 int. 1 piano primo senza ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e giardino accessibile dalla cucina a mezzo scaletta. Unita al giardino anzi detto, vi è un'ulteriore porzione di giardino catastalmente classificata quale area urbana, che di fatto è l'estensione del giardino stesso. Tale area verrà trattata e stimata quale bene n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Fg.7 particella 1242

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici): Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata. Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme. PTCP: Ambito 53G SU

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

Area urbana consistente in una porzione di terreno in parte a prato con una pianta di alto fusto e in parte pavimentata, di fatto unita al giardino dell'appartamento (bene n.1) e ad esso collegata da alcuni scalini. L'area urbana è priva di accesso autonomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 23, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici): Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata. Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme. PTCP: Ambito 53G SU

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14

Posto auto scoperto ubicato nel distacco laterale adiacente il civ. n.14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1241, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente procedura secondo il PUC vigente del Comune di Genova è così inquadrato (si allegano gli stralci cartografici): Assetto insediativo Tav. 45 : Zona AC IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Componente geologica Tav. 45 : Zona B aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata. Livello 2 paesaggistico Tav. 45: Presente vincolo Bellezze d'Insieme. PTCP: Ambito 53G SU

Prezzo base d'asta: € 378.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 413/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 378.600,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14, interno 1, piano 1
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1241, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Fig.7 particella 1242
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato e in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito in Viale Ponte dell'Ammiraglio civ. 14 int. 1 piano primo senza ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e giardino accessibile dalla cucina a mezzo scaletta. Unita al giardino anzi detto, vi è un'ulteriore porzione di giardino catastalmente classificata quale area urbana, che di fatto è l'estensione del giardino stesso. Tale area verrà trattata e stimata quale bene n.2.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata che ivi risiede con i due figli. Si allegano i certificati anagrafici.

Bene N° 2 - Area urbana	
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1241, Sub. 23, Categoria F1
Stato conservativo:	L'area urbana è in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Area urbana consistente in una porzione di terreno in parte a prato con una pianta di alto fusto e in parte pavimentata, di fatto unita al giardino dell'appartamento (bene n.1) e ad esso collegata da alcuni scalini. L'area urbana è priva di accesso autonomo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'area urbana è utilizzata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Ponte dell'Ammiraglio, edificio 14
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1241, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6
Stato conservativo:	La pavimentazione del posto auto è in buone condizioni.
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato nel distacco laterale adiacente il civ. n.14 di Viale Ponte dell'Ammiraglio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Il posto auto è utilizzato dall'esecutata.