
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.796,25	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 20/08/2024, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2024 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 del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato fa parte di un edificio situato nel quartiere di San Fruttuoso a Genova.

San Fruttuoso è un quartiere residenziale semi-centrale e vivace di Genova, situato nel Municipio III Bassa Val Bisagno. Conta oltre 34.000 abitanti e si divide in una zona "alta" e una "bassa", offrendo un mix eccellente tra comodità urbane e aree verdi.

L'immobile si trova su una strada secondaria che parte dalla piazza in cima di Via Donghi, dove fa capolinea l'autobus che va in centro città. In zona ci sono scuole, negozi, banche, la posta e supermercati. Ci sono poche possibilità di parcheggio.

L'accesso all'immobile avviene da via del Manzasco, dove si trova il portone dell'edificio che si sviluppa verso il basso rispetto al livello stradale. Dall'atrio si devono scendere due rampe di scale per arrivare all'immobile.

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.

Sono stati fatti più tentativi di accesso all'immobile, per mancata collaborazione da parte degli esecutari, uno con la forza pubblica ma senza necessità di forzare la serratura, e per lo stato di inaccessibilità dell'immobile dovuto alla presenza di rifiuti che ne ingombravano percorsi e stanze.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con muro di perimetro su sottostante giardino proprietà interno 1; ad Ovest con appartamento interno 8; ad Est con cantine; a sud con ascensore e vano scale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
camera Ovest	14,00 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	3,00 m	S1
cucina	12,00 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	3,00 m	S1
camera singola	10,50 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	S1
bagno	6,00 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	3,00 m	S1
camera est	18,50 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	3,00 m	S1
bagno piccolo	3,40 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	3,00 m	S1
ripostiglio	0,80 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	3,00 m	S1
ingresso-corridoio	16,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,00 m	S1

balcone ovest	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	S1
balcone cucina	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catastralmente l'immobile è situato al piano S1, ciò è determinato dal fatto che l'accesso all'immobile avviene da via del Manzasco, dove si trova il portone dell'edificio che si sviluppa verso il basso rispetto al livello stradale. Dall'atrio si devono scendere due rampe di scale per arrivare all'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 917, Sub. 16 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,91 Piano 1SS
Dal 01/01/1992 al 05/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano 1SS
Dal 05/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 781,14 Piano S1
Dal 24/07/2021 al 07/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 781,14 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	917	16	1	A3	3	5,5	108 mq	781,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

non risulta nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo.
Si è dovuto rimandare il sopralluogo per la presenza di rifiuti vari che ne ingombravano stanze e passaggio.
A seguito di pulizia sono emerse cattive condizioni in quasi tutti i locali e in particolare della cucina e dei bagni

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio condominiale, le cui parti comuni sono l'atrio, il vano scale, l'ascensore

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risulta nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta esposto a Nord e ad Ovest.

L'altezza interna utile è di 3m

La struttura dell'edificio è in cemento armato a travi e pilastri.

La copertura è a falde; le facciate sono intonacate e tinteggiate in buono stato.

Le pareti interne sono tinteggiate, la pavimentazione è in marmo ad eccezione di quella dei bagni e cucina

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e le porte interne in legno, la porta di ingresso è in legno non blindata.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati**** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1980 al 24/07/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barletti	24/11/1980	37004	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio di Genova	12/12/1980	24956	
Dal 24/07/2021 al 07/06/2026	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia del Territorio di Genova	07/04/2022	156461	88888
--	--	-------------------------------------	------------	--------	-------

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria risulta accettata l'eredità come da TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 12541 Registro Generale 15762 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 597 del 05/03/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del territorio di Genova aggiornate al 07/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 31/07/2024

Reg. gen. 26963 - Reg. part. 21275

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento di cui sopra ammonta ad € 6942,63 oltre spese. Con atto di intervento successivo, il condominio richiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita per quanto disposto a mezzo della Sentenza n. 597/25, pronunciata in data 3.03.25 e pubblicata in data 5.03.25. In essa il Tribunale di Genova ha condannato gli esecutati a pagare immediatamente e in solido al Condominio Via del Manzasco n. 9, Genova l'importo di euro 2.906,00 oltre spese generali al 15 %, I.V.A. e C.P.A. a titolo di rimborso spese legali e euro 583,40 per rimborso esborsi, per un totale di € 4.823,61

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che il conservatore dei registri immobiliari provvede alla cancellazione su presentazione dell'ordinanza.

Contestualmente, la procedura deve corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e

che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano in essere:

- per effettuare la cancellazione della iscrizione ipotecaria l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200.

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00

- Per effettuare la cancellazione del pignoramento si devono pagare tributi per imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria tramite F24, l'importo complessivo è di €. 294,00. per ogni trascrizione

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica inerente l'immobile pignorato è la seguente:

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

Categoria: INFRASTRUTTURE

Tipo: SIS I - VIABILITA DI PREVISIONE

Sigla:

Numero Distretto:

Numero Settore:

Numero Nodo:

Ambiti

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale

Non risultano vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Agibilità del 25/01/1980

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.425,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 278,00

Le spese condominiali insolute costituiscono la ragione del pignoramento dell'immobile da parte del Condominio creditore procedente, non resteranno quindi a carico dell'acquirente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1
L'immobile pignorato fa parte di un edificio situato nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. San Fruttuoso è un quartiere residenziale semi-centrale e vivace di Genova, situato nel Municipio III Bassa Val Bisagno. Conta oltre 34.000 abitanti e si divide in una zona "alta" e una "bassa", offrendo un mix eccellente tra comodità urbane e aree verdi. L'immobile si trova su una strada secondaria che parte dalla piazza in cima di Via Donghi, dove fa capolinea l'autobus che va in centro città. In zona ci sono scuole, negozi, banche, la posta e supermercati. Ci sono poche possibilità di parcheggio. L'accesso all'immobile avviene da via del Manzasco, dove si trova il portone dell'edificio che si sviluppa verso il basso rispetto al livello stradale. Dall'atrio si devono scendere due rampe di scale per arrivare all'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 115.575,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il seguente criterio di stima: Metodo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: 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; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Casa monofamiliare pari a mq 100,50

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, della zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico, variano tra un minimo di €1050/mq ed un massimo di 1500 €/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza, e valori compravendite dichiarati all'Agenzia delle entrate anno 2025-

- quadrilocale in vendita in Via del Manzasco 10 di 77mq al prezzo di € 1.025€/mq

- immobile di 83 mq compravenduto nel 2025 al prezzo di 963 €/mq

- immobile di 108 mq compravenduto nel 2025 al prezzo di 1.370 €/mq

- immobile di 89 mq compravenduto nel 2025 al prezzo di 1.101 €/mq

- immobile di 892mq compravenduto nel 2025 al prezzo di 1.539 €/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di €1.150,00€/mq. Ciò si è desunto da:

- valore inferiore fascia OMI;

-valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e compravenduti e in considerandone le caratteristiche. A tale stima va detratto l'importo per la manutenzione straordinaria/ ristrutturazione dell'immobile dovuta alle cattive condizioni dello stesso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1	100,50 mq	1.150,00 €/mq	€ 115.575,00	100,00%	€ 115.575,00
				Valore di stima:	€ 115.575,00

Valore di stima: € 115.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione opere necessarie per manutenzione straordinaria/ristrutturazione immobile	14.000,00	€

Valore finale di stima: € 95.796,25

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

In questo caso le detrazioni applicate riguardano le spese per le opere necessarie per manutenzione straordinaria/ristrutturazione immobile, in particolare:

- pulizia profonda intero appartamento
 - rifacimento dei bagni completo
 - tinteggiatura stanze
 - rifacimento piastrellatura cucina
 - pulizia e lucidatura pavimenti
- per un costo globale stimato in €14.000 circa

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla

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 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità (Aggiornamento al 07/06/2026)

- ✓ N° 1 Foto - fotografie (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 07/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 11/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione Amministrazione (Aggiornamento al 08/06/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1
L'immobile pignorato fa parte di un edificio situato nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. San Fruttuoso è un quartiere residenziale semi-centrale e vivace di Genova, situato nel Municipio III Bassa Val Bisagno. Conta oltre 34.000 abitanti e si divide in una zona "alta" e una "bassa", offrendo un mix eccellente tra comodità urbane e aree verdi. L'immobile si trova su una strada secondaria che parte dalla piazza in cima di Via Donghi, dove fa capolinea l'autobus che va in centro città. In zona ci sono scuole, negozi, banche, la posta e supermercati. Ci sono poche possibilità di parcheggio. L'accesso all'immobile avviene da via del Manzasco, dove si trova il portone dell'edificio che si sviluppa verso il basso rispetto al livello stradale. Dall'atrio si devono scendere due rampe di scale per arrivare all'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica inerente l'immobile pignorato è la seguente: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Categoria: INFRASTRUTTURE Tipo: SIS I - VIABILITA DI PREVISIONE Sigla: Numero Distretto: Numero Settore: Numero Nodo: Ambiti Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Non risultano vincoli

Prezzo base d'asta: € 95.796,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.796,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via del Manzasco, edificio 9, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 917, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	100,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo. Si è dovuto rimandare il sopralluogo per la presenza di rifiuti vari che ne ingombravano stanze e passaggio. A seguito di pulizia sono emerse cattive condizioni in quasi tutti i locali e in particolare della cucina e dei bagni		
Descrizione:	L'immobile pignorato fa parte di un edificio situato nel quartiere di San Fruttuoso a Genova. San Fruttuoso è un quartiere residenziale semi-centrale e vivace di Genova, situato nel Municipio III Bassa Val Bisagno. Conta oltre 34.000 abitanti e si divide in una zona "alta" e una "bassa", offrendo un mix eccellente tra comodità urbane e aree verdi. L'immobile si trova su una strada secondaria che parte dalla piazza in cima di Via Donghi, dove fa capolinea l'autobus che va in centro città. In zona ci sono scuole, negozi, banche, la posta e supermercati. Ci sono poche possibilità di parcheggio. L'accesso all'immobile avviene da via del Manzasco, dove si trova il portone dell'edificio che si sviluppa verso il basso rispetto al livello stradale. Dall'atrio si devono scendere due rampe di scale per arrivare all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati**** Omissis **** e **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 31/07/2024

Reg. gen. 26963 - Reg. part. 21275

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento di cui sopra ammonta ad € 6942,63 oltre spese. Con atto di intervento successivo, il condominio richiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita per quanto disposto a mezzo della Sentenza n. 597/25, pronunciata in data 3.03.25 e pubblicata in data 5.03.25. In essa il Tribunale di Genova ha condannato gli esecutati a pagare immediatamente e in solido al Condominio Via del Manzasco n. 9, Genova l'importo di euro 2.906,00 oltre spese generali al 15 %, I.V.A. e C.P.A. a titolo di rimborso spese legali e euro 583,40 per rimborso esborsi, per un totale di € 4.823,61