

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2023 del R.G.E. promossa da

##### *\*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

##### *\*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

contro

##### *\*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

##### *\*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

SOMMARIO

[Incarico 4](#_bookmark0)

[Premessa 4](#_bookmark1)

[Descrizione 4](#_bookmark2)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 4](#_bookmark3)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 4](#_bookmark4)

[Completezza documentazione ex art. 567 4](#_bookmark5)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 4](#_bookmark6)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 5](#_bookmark7)

[Titolarità 5](#_bookmark8)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 5](#_bookmark9)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 6](#_bookmark10)

[Confini 6](#_bookmark11)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 6](#_bookmark12)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 6](#_bookmark13)

[Consistenza 7](#_bookmark14)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 7](#_bookmark15)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 7](#_bookmark16)

[Cronistoria Dati Catastali 7](#_bookmark17)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 7](#_bookmark18)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 8](#_bookmark19)

[Dati Catastali 9](#_bookmark20)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 9](#_bookmark21)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 9](#_bookmark22)

[Stato conservativo 10](#_bookmark23)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 10](#_bookmark24)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 10](#_bookmark25)

[Caratteristiche costruttive prevalenti 10](#_bookmark26)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 10](#_bookmark27)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 11](#_bookmark28)

[Stato di occupazione 11](#_bookmark29)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 11](#_bookmark30)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 11](#_bookmark31)

[Provenienze Ventennali 11](#_bookmark32)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 11](#_bookmark33)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 12](#_bookmark34)

[Formalità pregiudizievoli 14](#_bookmark35)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 14](#_bookmark36)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 14](#_bookmark37)

[Normativa urbanistica 15](#_bookmark38)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 15](#_bookmark39)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 15](#_bookmark40)

[Regolarità edilizia 15](#_bookmark41)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 15](#_bookmark42)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 16](#_bookmark43)

[Vincoli od oneri condominiali 16](#_bookmark44)

[**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 16](#_bookmark45)

[**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T 17](#_bookmark46)

[Stima / Formazione lotti 17](#_bookmark47)

[Riepilogo bando d'asta 20](#_bookmark48)

[Lotto Unico 20](#_bookmark49)

[Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2023 del R.G.E. 21](#_bookmark50)

[Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00 21](#_bookmark51)

# INCARICO

All'udienza del 31/10/2023, il sottoscritto Ing. Cortinois Stefano, con studio in Via Lanfranconi, 1/7A Sc - 16100 - Genova (GE), email stefano.cortinois@gmail.com, PEC stefano.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010 562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5
* **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T

# DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è

sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi bubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.

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

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"

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

# COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni: Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo del 12/05/2006

Atto di precetto del 08/05/2023 per € 102.596,15 Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2023 Trascrizione verbale di pignoramento del 11/08/2023 Istanza di vendita del 17/09/2023

Certificazione notarile del 20/10/2023

Lo scrivente ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria aggiornando i certificati alla data del deposito della perizia.

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni: Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo del 12/05/2006

Atto di precetto del 08/05/2023 per € 102.596,15

Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2023 Trascrizione verbale di pignoramento del 11/08/2023 Istanza di vendita del 17/09/2023

Certificazione notarile del 20/10/2023

Lo scrivente ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria aggiornando i certificati alla data del deposito della perizia.

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

# TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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

* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

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

* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

# CONFINI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

A partire da nord in senso orario:

appartamento int. 19, vano scala, muri perimetrali su distacco e su Via Quartini, sopra tetto, sotto appartamento int. 16

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

A partire da nord in senso orario:

corsia di manovra, muri perimetrali su altri box e fondi

# CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destinazione** | **Superficie Netta** | **Superficie Lorda** | **Coefficiente** | **Superficie Convenzional e** | **Altezza** | **Piano** |
| Abitazione | 75,00 mq | 89,00 mq | 1 | 89,00 mq | 2,95 m | 5 |
| Balcone scoperto | 7,20 mq | 7,20 mq | 0,25 | 1,80 mq | 0,00 m | 5 |
| Balcone scoperto | 0,80 mq | 0,80 mq | 0,25 | 0,20 mq | 0,00 m | 5 |
| **Totale superficie convenzionale:** | **91,00 mq** |  |
| **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** |
| **Superficie convenzionale complessiva:** | **91,00 mq** |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destinazione** | **Superficie Netta** | **Superficie Lorda** | **Coefficiente** | **Superficie Convenzional e** | **Altezza** | **Piano** |
| Box | 15,00 mq | 18,00 mq | 1 | 18,00 mq | 4,30 m | T |
| **Totale superficie convenzionale:** | **18,00 mq** |  |
| **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** |
| **Superficie convenzionale complessiva:** | **18,00 mq** |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Periodo** | **Proprietà** | **Dati catastali** |
| Dal **30/06/1987** al **01/01/1992** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Rendita € 0,41Piano 5 |
| Dal **01/01/1992** al **24/02/2005** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5Rendita € 539,70Piano 5 |
| Dal **24/02/2005** al **12/05/2006** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5Rendita € 539,70Piano 5 |
| Dal **12/05/2006** al **17/12/2013** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5Rendita € 539,70Piano 5 |
| Dal **17/12/2013** al **09/11/2015** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 200, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5Rendita € 539,70Piano 5 |
| Dal **09/11/2015** al **22/11/2023** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 200, Sub. 40Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5Superficie catastale 91 mq Rendita € 539,70Piano 5 |

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Periodo** | **Proprietà** | **Dati catastali** |
| Dal **30/06/1987** al **24/02/2005** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6Cl.USuperficie catastale 18 mq Rendita € 0,04Piano T |
| Dal **24/02/2005** al **12/05/2006** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6Cl.USuperficie catastale 18 mq Rendita € 0,04Piano T |
| Dal **12/05/2006** al **17/12/2013** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6Cl.USuperficie catastale 18 mq Rendita € 0,04 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Piano T |
| Dal **17/12/2013** al **22/11/2023** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | Catasto **Fabbricati**Fg. 14, Part. 200, Sub. 9 Categoria C6Cl.USuperficie catastale 18 mq Rendita € 87,38Piano T |

Il 27/05/2015 c'è stata una variazione toponomastica da Corso Italia a Via Renato Quartini 96

# DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

|  |
| --- |
| **Catasto fabbricati (CF)** |
| **Dati identificativi** | **Dati di classamento** |  |
| **Sezione** | **Foglio** | **Part.** | **Sub.** | **Zona Cens.** | **Categori a** | **Classe** | **Consiste nza** | **Superfic ie catastal e** | **Rendita** | **Piano** | **Graffato** |
|  | 14 | 200 | 40 |  | A3 | 2 | 5,5 | 91 mq | 539,7 € | 5 |  |

##### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale dell'anno 1968 ad eccezione della rappresentazione grafica del balcone sul prospetto su Via Quartini, tuttavia detto balcone è correttamente rappresentato nel titolo edilizio originario.

Si rileva una variazione toponomastica da Corso Italia 18L a Via Renato Quartini 82 registrata il 16/04/2015

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

|  |
| --- |
| **Catasto fabbricati (CF)** |
| **Dati identificativi** | **Dati di classamento** |  |
| **Sezione** | **Foglio** | **Part.** | **Sub.** | **Zona** | **Categori** | **Classe** | **Consiste** | **Superfic****ie** | **Rendita** | **Piano** | **Graffato** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | **Cens.** | **a** |  | **nza** | **catastal e** |  |  |  |
|  | 14 | 200 | 9 |  | C6 | U |  | 18 mq | 87,38 € | T |  |

##### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva la presenza di una porzione di soppalco non rappresentata nella planimetria catastale

# STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente, da rimodernare nelle finiture, dotato di infissi in prevalenza in legno e vetro con persiane in legno, in cucina è presente un serramento in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione risulta in graniglia di marmo. All'atto del sopralluogo l'immobile è allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, gli elementi radianti sono dotati di valvole termostatiche, per l'acqua calda e sanitaria è presente un boiler elettrico.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente. La rimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione

# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'appartamento, posto al quinto piano di edificio costruito nel 1963 in sufficiente stato conservativo e dotato ascensore, presenta pavimentazioni in graniglia di marmo, pareti in prevalenza tinteggiate, piastrellate in bagno e cucina, infissi in legno e vetro con persiane in legno, porte in legno, porta d'ingresso in legno tamburato.

Le strutture dell'edificio risultano di tipo misto con elementi in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi. Le finiture esterne versano in discrete condizioni manutentive.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il box, posto al piano terreno di edificio costruito nel 1963 in buono stato conservativo, presenta pavimentazione con piastrelle, pareti tinteggiate e serranda in alluminio. L'accesso avviene da corsia di manovra interna all'edificio delimitata da portone metallico a due battenti. Le strutture dell'edificio risultano di tipo misto con elementi in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi. Le finiture esterne versano in discrete condizioni manutentive.

# STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'appartamento risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio maggiorenne \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il box risulta occupato da beni personali degli esecutati

# PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** |
| Dal **07/04/1968** al**24/02/2005** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Compravendita** |
| **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| not. Armando Castiglione | 07/04/1968 |  |  |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Genova | 17/04/1968 | 8512 | 6196 |
| **Registrazione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
|  |  |  |  |
| Dal **24/02/2005** al**12/05/2006** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Successione** |
| **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
|  |  |  |  |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| Genova | 19/09/2005 | 47946 | 30377 |
| **Registrazione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
|  |  |  |  |
| Dal **12/05/2006** al**22/11/2023** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Compravendita** |
| **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| not Francesco Bonini | 12/05/2006 | 47231 | 8511 |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| Genova | 16/05/2006 | 23508 | 13729 |
| **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 invariata;
* La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di Tavella Giovanni Battista

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** |
| Dal **07/04/1968** al | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Compravendita** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **24/02/2005** |  | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| not. Armando Castiglione | 07/04/1968 |  |  |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| Genova | 17/04/1968 | 8512 | 6196 |
| **Registrazione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
|  |  |  |  |
| Dal **24/02/2005** al**12/05/2006** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Successione** |
| **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
|  |  |  |  |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| Genova | 19/09/2005 | 47946 | 30377 |
| **Registrazione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
|  |  |  |  |
| Dal **12/05/2006** al**22/11/2023** | \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* | **Compravendita** |
| **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| not Francesco Bonini | 12/05/2006 | 47231 | 8511 |
| **Trascrizione** |
| **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| Genova | 16/05/2006 | 23508 | 13729 |
| **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 invariata;
* La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di Tavella Giovanni Battista

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

* **ipoteca volontaria** derivante da mutuo Iscritto a Genova il 16/05/2006

Reg. gen. 23509 - Reg. part. 5829 Quota: 1/1

Importo: € 141.000.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Note: A seguito di fusioni bancarie la procedente viene indentificata dal 01/01/2017 come Banco BPM Spa

##### *Trascrizioni*

* **Verbale di pignoramento** Trascritto a Genova il 05/10/2023 Reg. gen. 33151 - Reg. part. 26225 Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

* **ipoteca volontaria** derivante da mutuo Iscritto a Genova il 16/05/2006

Reg. gen. 23509 - Reg. part. 5829 Quota: 1/1

Importo: € 141.000.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: A seguito di fusioni bancarie la procedente viene indentificata dal 01/01/2017 come Banco BPM Spa

##### *Trascrizioni*

* **Verbale di pignoramento** Trascritto a Genova il 05/10/2023 Reg. gen. 33151 - Reg. part. 26225 Quota: 1/1

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

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

# NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

La destinazione risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

# REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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.

L'immobile risulta edificato a seguito da Licenza Edilizia n° 3/63. La distribuzione dei luoghi rilevata è conforme all'elaborato progettuale reperito. Immobile dichiarato agibile con provvedimento del sindaco di Ronco Scrivia del 16/08/1967

##### *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.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

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 edificato a seguito da Licenza Edilizia n° 3/63. Il progetto originario non riporta la suddivisione del piano fondi in singoli box. Si rileva inoltre la presenza di un soppalco non autorizzato. Risulta pertanto necessario provvedere alla rimozione del soppalco e alla regolarizzazione del frazionamento con pratica edilizia in sanatoria

##### *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.

# VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione comunica spese insolute alla data odierna per € 718,13 in capo all'unità ascrivibili alla gestione ordinaria 22/23

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione comunica spese condominiali insolute alla data odierna per € 20

# 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 cosi costituito:

* **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi bubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 40, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.950,00

La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia. Si riportano quale riferimento i valori reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate, in linea con i comparativi di mercato reperibili in zona. Interrogazione OMI Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA Comune: RONCO SCRIVIA

Fascia/zona:Centrale/ZONA PEDEMONTANA Codice zona: B1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico min 465 €/mq max 690 €/mq

Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adotta il valore unitario di €/mq 450, in linea con le rilevazioni di mercato comparative e con la consultazione delle ulteriori banche dati disponibili effettuate per la zona di interesse. La valutazione unitaria tiene conto del taglio dell'immobile, dell'esposizione e delle condizioni manutentive interne.

* **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 9.900,00

La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia, oltre che della disponibilità di parcheggio in zona. Si riportano quale riferimento i valori reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate, in linea con i comparativi di mercato reperibili in zona.

Interrogazione OMI Anno 2023 - Semestre 1 Provincia: GENOVA

Comune: RONCO SCRIVIA

Fascia/zona:Centrale/ZONA PEDEMONTANA Codice zona: B1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Box min 670 €/mq max 1000 €/mq

Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adotta il valore unitario di €/mq 550.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Identificativo corpo** | **Superficie convenzionale** | **Valore unitario** | **Valore complessivo** | **Quota in vendita** | **Totale** |
| **Bene N° 1** - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio82, interno 20, piano 5 | 91,00 mq | 450,00 €/mq | € 40.950,00 | 100,00% | € 40.950,00 |
| **Bene N° 2** - Garage Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T | 18,00 mq | 550,00 €/mq | € 9.900,00 | 100,00% | € 9.900,00 |
| Valore di stima: | € 50.850,00 |

Valore di stima: € 50.850,00

#### Deprezzamenti

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tipologia deprezzamento** | **Valore** | **Tipo** |
| Aggiornamento scheda catastale | 600,00 | € |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Regolarizzazione frazionamento box, pratiche edilizie | 2500,00 | € |
| Rimozione soppalco interno al box | 750,00 | € |

***Valore finale di stima:* € 47.000,00**

La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia. Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adottano i valori unitario indicati, in linea con le rilevazioni di mercato comparative ed OMI e con la consultazione delle ulteriori banche dati disponibili effettuate per la zona di interesse.

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 14/03/2024

#### ELENCO ALLEGATI:

* Planimetrie catastali
* Visure e schede catastali
* Foto
* Tavola del progetto - Documentazione edilizia
* Altri allegati - APE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

* **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi bubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 40, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

* **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I" Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

***Prezzo base d'asta:* € 47.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

|  |
| --- |
| **Bene N° 1 - Appartamento** |
| **Ubicazione:** | Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5 |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | AppartamentoIdentificato al catasto Fabbricati- Fg. 14, Part. 200, Sub. 40,Categoria A3 | **Superficie** | 91,00 mq |
| **Stato conservativo:** | L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente, da rimodernare nelle finiture, dotato di infissi in prevalenza in legno e vetro con persiane in legno, in cucina è presente un serramento in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione risulta in graniglia di marmo. All'atto del sopralluogo l'immobile è allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, gli elementi radianti sono dotati di valvole termostatiche, per l'acqua calda e sanitaria è presente un boiler elettrico. |
| **Descrizione:** | In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi bubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino. |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. |
| **Stato di occupazione:** | L'appartamento risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio maggiorenne \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* |

|  |
| --- |
| **Bene N° 2 - Garage** |
| **Ubicazione:** | Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | GarageIdentificato al catasto Fabbricati- Fg. 14, Part. 200, Sub. 9,Categoria C6 | **Superficie** | 18,00 mq |
| **Stato conservativo:** | L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente. La rimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione |
| **Descrizione:** | In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I" |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. |
| **Stato di occupazione:** | Il box risulta occupato da beni personali degli esecutati |