

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Juvara Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 505/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 505/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.608,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Ing. Juvara Gabriele, con studio in via Montevideo civ. 15/6 - 16129 - Genova (GE), email gabriele.juvara@gmail.com, PEC gabriele.juvara@ingpec.eu, Tel. 330300358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 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) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Ronco Scrivia, a pochi minuti dall'ingresso dell'autostrada (V. allegato estratto di mappa catastale sub "A"). Il paese Ronco Scrivia si trova nell'entroterra Ligure a circa una trentina di chilometri da Genova. L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente vertenza si trova in un'area prevalentemente a destinazione abitativa economico popolare. L'accessibilità è garantita dalla strada Provinciale 35 dei Giovi.

L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello situato lungo la strada statale, dal quale si imbecca una scala privata che conduce a un piazzale retrostante il prospetto principale dell'edificio condominiale. Da tale piazzale si raggiunge l'ingresso rialzato del portone condominiale. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano semi-interrato (piano "Terra" indicato sulla planimetria catastale).

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in posizione esposta a Nord, lato sul quale si affacciano tre finestre della zona giorno; la restante porzione, corrispondente all'area seminterrata, è invece rivolta verso Sud (v. planimetria allegata sub "B1").

La copertura del fabbricato condominiale è a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al primo piano seminterrato.

Di fronte alle finestre esposte a Nord si trova un ampio terrazzo di copertura dei locali sottostanti, non accessibile dall'unità immobiliare periziata.

(V. dettaglio Planimetrie allegate sub "B1", "B2", "B3").

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (ALLEGATO sub "G")

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 Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle Visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

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

L'immobile confina (V. Planimetria catastale allegata sub "D") a Nord con terrazzo altrà proprietà, ad Est con civ. 265, ad Ovest con distacco, a Sud con distacco e vano scala condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,10 m	Terra (seminterrato)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		



L'unità immobiliare, accessibile tramite porta blindata ad un'anta, si apre su un disimpegno centrale dal quale, in direzione Nord, si raggiunge la cucina; sulla destra è ubicata la sala, mentre sulla sinistra si trova una camera. Tutti e tre questi locali affacciano verso Nord sul terrazzo che, come già precisato, non è pertinenziale all'immobile.

Verso Sud sono presenti ulteriori due camere, rispettivamente orientate a Est e a Ovest; tra di esse sono collocati il bagno e la scala condominiale. Questi tre ambienti risultano parzialmente a quota inferiore rispetto al piano di calpestio esterno.

La pavimentazione è prevalentemente in legno, fatta eccezione per cucina e bagno dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato; il bagno presenta inoltre rivestimenti in gres. Le pareti sono tinteggiate con finitura lavabile e parte dei soffitti è controsoffittata in cartongesso. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni sono costituiti da porte tamburate. Riscaldamento e acqua calda autonomi. È presente una caldaia da appartamento, i termosifoni sono in alluminio. Non è stato possibile reperire certificazioni degli impianti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1975 al 03/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5
Dal 03/11/1992 al 27/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5
Dal 27/12/2007 al 22/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5
Dal 22/06/2009 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 134, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 539,70 Piano Terra

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato sub "C")

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	134	3		A3	2	5,5	90 mq	539,7 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al catasto fabbricati (difformità interne e esterne) come descritto nella relazione allegata sub "G" e nella planimetria allegata sub "B2".

Confrontando la planimetria catastale presentata nell'anno 2009 (unica planimetria reperita presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate) con lo stato attuale (V. All. sub "B2") si rimarcano delle difformità edilizie nel corridoio e nell'accesso alla stanza posta a sud-est, l'ingresso alla stanza avveniva dalla scala condominiale. Una finestra posta in quest'ultima stanza è stata chiusa. Risulta non presente per questa stanza il rapporto areo-illuminante (V. All. sub "B3") che dovrà essere ripristinato, possibilmente allargando la finestra presente. Anche nel bagno non è presente il rapporto areo-illuminante pertanto dovrà essere inserita aspirazione forzata.

### **PRECISAZIONI**

Una finestra posta nella camera da letto è stata chiusa. Risulta non presente per questa stanza il rapporto areo-illuminante (V. All. sub "B3") che dovrà essere ripristinato, possibilmente allargando la finestra presente.

Anche nel bagno non è presente il rapporto areo illuminante pertanto dovrà essere inserito sistema di areazione forzata (V. All. sub "B3").

### **PATTI**

L'immobile risulta disabitato da anni e non è stato possibile acquisire dichiarazioni dagli esecutati. Dalla documentazione reperita agli atti e dalle verifiche eseguite non emergono patti, convenzioni o accordi relativi all'immobile.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente in cattive condizioni. È presente una marcata umidità di risalita e di infiltrazione che ha compromesso murature, pareti, controsoffitti e pavimentazioni in parquet; si rilevano inoltre infiltrazioni d'acqua provenienti dal lato Ovest. L'immobile risulta abbandonato da tempo.



Si rendono necessari interventi di risanamento e manutenzione finalizzati all'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dall'esterno, nonché opere di ripristino interne su intonaci, controsoffitti e finiture.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in un contesto condominiale, avente come parte comune l'atrio del fabbricato, il vano scale.

Il vano scale è in scarso stato di manutenzione, il portone d'ingresso è in alluminio e vetro.

Le scale condominiali interne sono in marmo, sia nelle pedate sia nelle alzate; i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di ceramica. La ringhiera è in ferro con corrimano in legno. È presente un campanello esterno, ma non vi è impianto citofonico. (V. relazione allegato sub "G").

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche ipocatastali e documentali non risultano servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Descrizioni all'interno della relazione allegata sub "G"

L'edificio è antecedente all'anno 1942 ed è realizzato con struttura portante in muratura; presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia residenziale popolare dell'epoca. I prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati e si trovano in mediocre stato manutentivo. L'accesso al portone principale, posto sul prospetto Sud, avviene mediante una scala esterna a doppia rampa, con pedate in marmo e alzate intonacate, dotata di ringhiera in ferro. Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro.

La copertura del fabbricato condominiale è a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al primo piano seminterrato.

La pavimentazione è prevalentemente in legno, fatta eccezione per cucina e bagno dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato; il bagno presenta inoltre rivestimenti in gres. Le pareti sono tinteggiate con finitura lavabile e parte dei soffitti è controsoffittata in cartongesso. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni porte tamburate. Riscaldamento e acqua calda autonomi. È presente una caldaia a gas, i termosifoni sono in alluminio. Non è stato possibile reperire certificazioni degli impianti.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente pessimo. È presente una marcata umidità di risalita e di infiltrazione che ha compromesso murature, pareti, controsoffitti e pavimentazioni in parquet; si rilevano inoltre infiltrazioni d'acqua provenienti dal lato Ovest. L'immobile risulta abbandonato da tempo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta attualmente non occupato. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata disabitata, priva di arredi. Non è stato possibile acquisire dichiarazioni dagli esecutati circa eventuali titoli di occupazione

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1992 al 27/12/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Priori Piermaurizio	03/11/1992	22958	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	13/11/1992	28167	20274
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2007 al 22/06/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salati Armando	27/12/2007	14886	5661
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	03/01/2008	135	89
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BONINI MARIO	22/06/2009	1613	1229
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	25/06/2009	19949	13930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** derivante da MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 25/06/2009  
Reg. gen. 19950 - Reg. part. 3660  
Quota: 1/1  
Importo: € 145.955,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 72.977,90  
Note: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.19950/3660 in data 25 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bonini Mario di Genova (GE) del 22 giugno 2009, numero di repertorio 1614/1230 - Importo totale € 145.955,80 - Importo Capitale € 72.977,90 - durata 25 anni, a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. sede Genova (GE), codice fiscale 02942940103, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 09/07/2014  
Reg. gen. 15671 - Reg. part. 12287  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.15671/12287 in data 09 luglio 2014, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di GENOVA (GE) del 10 aprile 2014, numero di repertorio 4136/2014.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 04/12/2024  
Reg. gen. 40806 - Reg. part. 32110  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è stata trascritta a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Genova del 15 novembre 2024, numero di repertorio 11859

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le previsioni del PUC approvato con DGR n. 477 del 4 giugno 2021 (aggiornamento PUC con delibera consiglio comunale n. 2 del 6 marzo 2023), secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente l'immobile ricade all'interno dell'ambito ZONA RQ-TE 03, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio ai sensi della Legge 47/1985 e successive modifiche. Sono presenti difformità interne non assentite, sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria ed esecuzione delle necessarie opere di adeguamento igienico-sanitario. (V relazione allegata sub "G").

Non è stato possibile reperire presso gli Uffici comunali la documentazione relativa ai titoli edilizi originari e alle eventuali varianti dell'immobile. Non si dispone pertanto di dati sulle autorizzazioni edilizie rilasciate. Si allega unicamente la planimetria catastale reperita (anno 2009), non essendo disponibile copia dell'ultima concessione edilizia approvata

### ***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.

Non è stato possibile reperire presso gli Uffici comunali l'ultima autorizzazione edilizia o eventuali titoli assentiti relativi all'immobile. Pertanto la verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato è stata effettuata confrontando lo stato attuale con l'unico elaborato disponibile, ossia la planimetria catastale del 2009.

Dal confronto emerge la presenza di difformità edilizie interne. In particolare:

- modifica del corridoio e del percorso di distribuzione rispetto alla planimetria del 2009;



- modifica dell'accesso alla stanza posta a Sud-Est, che originariamente risultava raggiungibile dalla scala condominiale;
- chiusura di una finestra della stanza Sud-Est, con conseguente mancanza del rapporto aerante-illuminante minimo previsto dalla normativa igienico-sanitaria;
- bagno privo del rapporto aerante-illuminante, da adeguare mediante installazione di aspirazione meccanica forzata.

Le difformità rilevate non risultano assistite da titoli edilizi e dovranno essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, comprensiva delle opere necessarie al ripristino dei requisiti igienico-sanitari.

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) risultano privi di documentazione di conformità.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "G").

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accertare la presenza di un amministratore di condominio né acquisire verbali o documentazione relativa alla situazione contabile del condominio. Pertanto, allo stato, non si dispone di elementi per verificare l'esistenza di eventuali debiti condominiali o oneri specifici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Non sussistono motivi tecnici, funzionali o giuridici per procedere alla formazione di più lotti. L'unità immobiliare costituisce un corpo unico e non presenta caratteristiche che ne consentano la suddivisione in lotti autonomi ai fini della vendita.

La vendita non risulta soggetta ad IVA, trattandosi di immobile abitativo appartenente a privati e non rientrando in fattispecie imponibili ai sensi della normativa vigente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Ronco Scrivia, a pochi minuti dall'ingresso dell'autostrada (V. allegato estratto di mappa catastale sub "A"). Il paese Ronco Scrivia si trova nell'entroterra Ligure a circa una trentina di chilometri da Genova. L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente vertenza si trova in un'area prevalentemente a destinazione abitativa economico popolare. L'accessibilità è garantita dalla strada Provinciale 35 dei Giovi. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello situato lungo la strada statale, dal quale si imbecca una scala privata che conduce a un piazzale retrostante il prospetto principale dell'edificio condominiale. Da tale piazzale si raggiunge l'ingresso rialzato del portone condominiale. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano semi-interrato (piano "Terra" indicato sulla planimetria catastale). Caratteristiche L'immobile è ubicato in posizione esposta a Nord, lato sul quale si affacciano tre finestre della zona giorno; la restante



porzione, corrispondente all'area seminterrata, è invece rivolta verso Sud (v. planimetria allegata sub "B1"). La copertura del fabbricato condominiale è a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al primo piano seminterrato. Di fronte alle finestre esposte a Nord si trova un ampio terrazzo di copertura dei locali sottostanti, non accessibile dall'unità immobiliare periziata. (V. dettaglio Planimetrie allegate sub "B1", "B2", "B3"). VEDERE RELAZIONE DI STIMA (ALLEGATO sub "G")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 35.200,00

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "G").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1	88,00 mq	400,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
				Valore di stima:	€ 35.200,00

Valore di stima: € 35.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.032,00	€
oneri professionista	1.600,00	€
allargamento finestra e posa nuova finestra	2.000,00	€
areazione forzata bagno	200,00	€

**Valore finale di stima: € 28.608,00**

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche



misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, "Borsino Immobiliare " e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "G").

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si segnalano le seguenti riserve e particolarità:

- assenza di documentazione urbanistica originaria presso gli uffici comunali, circostanza che non consente di verificare pienamente la legittimità edilizia dell'immobile;
- presenza di difformità edilizie interne rispetto alla planimetria catastale del 2009, sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 previa presentazione di SCIA in sanatoria e opere di adeguamento;
- mancanza dei requisiti areo-illuminanti nella stanza Sud-Est e nel bagno, da ripristinare mediante ampliamento delle aperture e installazione di aspirazione meccanica;
- stato manutentivo estremamente degrado, con umidità diffusa, infiltrazioni e ammaloramento di murature, controsoffitti e pavimentazioni;
- impianti privi di documentazione di conformità;
- assenza di informazioni sull'eventuale amministratore di condominio, sulle spese condominiali e sulla situazione contabile del condominio;
- immobile disabitato da anni, privo di arredi.

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 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Juvara Gabriele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO "A"



- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO "B1" Planimetria
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO "B2" Raffronto con planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO "B3" Superfici e rapporti areo illuminanti
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALLEGATO "C" VISURA STORICA IMMOBILE
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALLEGATO "D"
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO "E" - COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI RONCO SCRIVIA
- ✓ N° 8 Foto - ALLEGATO "F"
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO "G" RELAZIONE DI STIMA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO "H" APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Ronco Scrivia, a pochi minuti dall'ingresso dell'autostrada (V. allegato estratto di mappa catastale sub "A"). Il paese Ronco Scrivia si trova nell'entroterra Ligure a circa una trentina di chilometri da Genova. L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente vertenza si trova in un'area prevalentemente a destinazione abitativa economico popolare. L'accessibilità è garantita dalla strada Provinciale 35 dei Giovi. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello situato lungo la strada statale, dal quale si imbecca una scala privata che conduce a un piazzale retrostante il prospetto principale dell'edificio condominiale. Da tale piazzale si raggiunge l'ingresso rialzato del portone condominiale. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano semi-interrato (piano "Terra" indicato sulla planimetria catastale). Caratteristiche L'immobile è ubicato in posizione esposta a Nord, lato sul quale si affacciano tre finestre della zona giorno; la restante porzione, corrispondente all'area seminterrata, è invece rivolta verso Sud (v. planimetria allegata sub "B1"). La copertura del fabbricato condominiale è a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al primo piano seminterrato. Di fronte alle finestre esposte a Nord si trova un ampio terrazzo di copertura dei locali sottostanti, non accessibile dall'unità immobiliare periziata. (V. dettaglio Planimetrie allegate sub "B1", "B2", "B3"). VEDERE RELAZIONE DI STIMA (ALLEGATO sub "G")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del PUC approvato con DGR n. 477 del 4 giugno 2021 (aggiornamento PUC con delibera consiglio comunale n. 2 del 6 marzo 2023), secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente l'immobile ricade all'interno dell'ambito ZONA RQ-TE 03, AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI

**Prezzo base d'asta: € 28.608,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 505/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.608,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 269, edificio 269, scala unica, interno s.n., piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 134, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	88,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente in cattive condizioni. È presente una marcata umidità di risalita e di infiltrazione che ha compromesso murature, pareti, controsoffitti e pavimentazioni in parquet; si rilevano inoltre infiltrazioni d'acqua provenienti dal lato Ovest. L'immobile risulta abbandonato da tempo. Si rendono necessari interventi di risanamento e manutenzione finalizzati all'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dall'esterno, nonché opere di ripristino interne su intonaci, controsoffitti e finiture.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Ronco Scrivia, a pochi minuti dall'ingresso dell'autostrada (V. allegato estratto di mappa catastale sub "A"). Il paese Ronco Scrivia si trova nell'entroterra Ligure a circa una trentina di chilometri da Genova. L'area ove è ubicato l'immobile oggetto della presente vertenza si trova in un'area prevalentemente a destinazione abitativa economico popolare. L'accessibilità è garantita dalla strada Provinciale 35 dei Giovi. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello situato lungo la strada statale, dal quale si imbecca una scala privata che conduce a un piazzale retrostante il prospetto principale dell'edificio condominiale. Da tale piazzale si raggiunge l'ingresso rialzato del portone condominiale. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano semi-interrato (piano "Terra" indicato sulla planimetria catastale). Caratteristiche L'immobile è ubicato in posizione esposta a Nord, lato sul quale si affacciano tre finestre della zona giorno; la restante porzione, corrispondente all'area seminterrata, è invece rivolta verso Sud (v. planimetria allegata sub "B1"). La copertura del fabbricato condominiale è a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al primo piano seminterrato. Di fronte alle finestre esposte a Nord si trova un ampio terrazzo di copertura dei locali sottostanti, non accessibile dall'unità immobiliare periziata. (V. dettaglio Planimetrie allegate sub "B1", "B2", "B3"). VEDERE RELAZIONE DI STIMA (ALLEGATO sub "G")		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

