

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavagnin Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
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.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.438,06	15

All'udienza del 28/01/2025, il sottoscritto Ing. Gavagnin Marco, con studio in Piazza Borgo Pila, 40/39 - 16129 - Genova (GE), email marco@studiogavagnin.com, PEC marco.gavagnin@ingpec.eu, Tel. 010 3020527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 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) - via Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.44319793381521, 8.892843102095082)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Rivarolo e risulta costruito in epoca antecedente al 1942: la banca dati del comune di Genova non riporta estremi relativi al progetto di costruzione. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative.

Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Rivarolo in un'epoca in cui l'area ferveva di attività industriali. In loco, per esempio, trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione e manifatturieri, tra i più noti la fabbrica "Miralanza". È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Polcevera. L'attuale contesto, in continuo corso di trasformazione, è comunque sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa un chilometro dalla stazione (Brin-Certosa) della metropolitana, a circa seicento metri in linea di terra alla stazione ferroviaria di Rivarolo ove transita il solo traffico locale / regionale.

La zona è comunque ben servita dai mezzi pubblici e, con percorrenze nell'ordine del 30 / 45 minuti, si possono raggiungere: i principali centri commerciali, la stazione ferroviaria di Genova Principe, l'aeroporto Cristoforo Colombo.

Il palazzo risulta dotato di ascensore non utilizzabile dalla proprietà dell'alloggio oggetto della esecuzione. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato.

L'appartamento, posto al 2° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 76 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 59 oltre balcone di circa mq 2

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto di cui una con balcone, un bagno, una cucina.

La cucina ed il bagno espongono a nord, le due camere da letto ad ovest; gli altri affacci risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale.

L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).

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

1. #ANDAGOYA VINUEZA Jose nato in ECUADOR (EE) il 30/06/1963 cod. fisc. NDGJS063H30Z605J# Proprietà 1/2
2. #REVELO BASTIDAS DE ANDAGOYA Elena Marina nata in ECUADOR (EE) il 10/07/1952 cod. fisc. RVLLMR52L50Z605B# Proprietà 1/2

L'appartamento confina a Nord con distacco verso altri fabbricati, ad ovest con la via Rivarolo, a sud con il vano scale condominiale e l'int. 8 dello stesso civico, ad Est con l'int. 6 dello stesso civico.

L'immobile risulta occupato dal sig. #Claudio Lanzillotta# , in assenza di titolo.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2

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 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con distacco verso altri fabbricati, ad ovest con la via Rivarolo, a sud con il vano scale condominiale e l'int. 8 dello stesso civico, ad Est con l'int. 6 dello stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Camera 1	14,41 mq	21,12 mq	1	21,12 mq	2,95 m	2
Camera 2	18,42 mq	21,15 mq	1	20,20 mq	2,95 m	2
Ingresso	8,64 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,95 m	2
Cucina	11,44 mq	13,74 mq	1	13,74 mq	2,95 m	2
Bagno	3,35 mq	5,09 mq	1	5,09 mq	2,95 m	2
Disimpegno	1,66 mq	2,74 mq	1	2,74 mq	2,95 m	2
Balcone	1,80 mq	2,16 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1972 al 25/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 25/12/1990 al 02/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 02/03/1995 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 24/01/2003 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,89 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	25	135	10	4	A4	4	4,5	76 mq	278,89 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto alla porzione abitativa dell'unità immobiliare. Occorrerà necessariamente incaricare un tecnico abilitato (Geometra, Architetto o Ingegnere) che provveda all'aggiornamento della planimetria catastale al fine di regolarizzarne le difformità riscontrate (che risultano essere parte delle stesse descritte nel seguito nella sezione "regolarità edilizia"). Tale procedura comporterà un costo stimato forfetario pari a circa € 700,00, compresi diritti d'istruttoria, IVA e altri oneri di legge, a cui dovrà essere aggiunta una sanzione dovuta alla ritardata presentazione dell'aggiornamento catastale (oltre 30 gg dall'ultimazione dei lavori stessi) stimabile anch'essa forfetariamente in € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Si rimanda alla sezione "formalità pregiudizievoli"

PATTI

Non si è a conoscenza di eventuali contratti di locazione o vincoli di altro tipo.

STATO CONSERVATIVO

I pavimenti sono in graniglia alla genovese per quanto riguarda ingresso, cucina e camere da letto; il pavimento del bagno è in piastrelle così come il rivestimento. le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate.

Il bagno, di forma geometrica pressoché quadrata è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet. Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in metallo con vetro doppio e dotati di persiane alle genovese in discreto stato manutentivo fatta eccezione per il varco che dà accesso al balcone la quale si presenta degradata.

L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria.

Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente dove sono stati aggiunti i punti luci a soffitto e nei punti oggetto di ristrutturazione. Non è stato possibile accertare lo stato di conservazione degli impianti idraulici di bagno e cucina.

Non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutte le parti condominiali come specificato nell'atto di provenienza.

Il vano scala si presenta in buone condizioni manutentive e il palazzo risulta dotato di ascensore, non utilizzabile dalla proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione. I prospetti si presentano in stato conservativo buono così come la copertura piana.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è un edificio in epoca antecedente il 1942, presumibilmente tra la fine del 1800 ed i primi anni del 1900.

La cucina ed il bagno espongono a nord, le due camere da letto ad ovest; gli altri affacci risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale.

L'altezza interna utile è pari a m 2.95.

Le murature verticali ed i solai interpiano sono in muratura.

La copertura è a terrazza praticabile, il manto di copertura è in muratura.

I prospetti condominiali vertono in buone condizioni manutentive.

Le pareti interne dell'alloggio risultano intonacate e rifinite con tinte, presumibilmente lavabili.

La pavimentazione è in graniglia alla genovese eccetto il bagno il cui pavimento è in piastrelle.

I serramenti, in metallo doppio vetro, sono dotati di persiane alla genovese.

Il vano scala verte in buone condizioni manutentive ed è presente l'impianto citofonico.

L'edificio risulta essere dotato di ascensore, caratterizzato da 6 piani fuori terra, non fruibile dalla proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato sotto traccia, impianto idrico, anch'esso realizzato sotto traccia, per la distribuzione di acqua calda e fredda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato, in assenza di titolo, dal sig. #Claudio Lanzillotta#

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1972 al 25/12/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/12/1990 al 02/03/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/1995 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Genova il 06/07/2009

Reg. gen. 23414 - Reg. part. 4439

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Note della trascrizione: A favore In qualità di CREDITORE IPOTECARIO INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro: Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO #ANDAGOYA VINUEZA Nome JOSE Nato il 30/06/1963 a ECUADOR (EE) Sesso M Codice fiscale NDG JSO 63H30 Z605 J# per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO #REVELO BASTIDAS DE ANDAGOYA Nome ELENA MARINA Nata il 10/07/1952 a ECUADOR (EE) Sesso F Codice fiscale RVL LMR 52L50 Z605 B# per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- Atto giudiziario** derivante da Verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Genova il 23/01/2025

Reg. gen. 2241 - Reg. part. 1857

Quota: 1000/1000

Importo: € 84.850,22

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riquificazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona. L'immobile non è soggetto né al vincolo monumentale né al vincolo paesaggistico.

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 è stato ristrutturato mediante deposito di Art.48 L.47/1985 prot.13526 del 1986.

Rispetto al sopracitato titolo edilizio l'immobile presenta delle difformità che consistono in opere interne, più precisamente nella demolizione del ripostiglio posto in cucina e nello spostamento della porta di ingresso alla camera dotata di balcone, oltre a piccole imprecisioni grafiche.

Per la regolarizzazione delle difformità sopraesposte occorrerà procedere con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria presso il Comune di Genova.

Tale procedura completa comporta una spesa forfetaria pari a circa € 2.500,00, comprensiva di sanzione amministrativa, onorario del professionista, diritti d'istruttoria, IVA ed altri oneri di legge.

APE N.1418 del 30/01/2025 redatta dal Geom. Raffo Federico.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.265,44

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 Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Rivarolo e risulta costruito in epoca antecedente il 1942: la banca dati del comune di Genova non riporta estremi relativi al progetto di costruzione. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Rivarolo in un'epoca in cui l'area ferveva di attività industriali. In loco, per esempio, trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione e manifatturieri, tra i più noti la fabbrica "Miralanza". È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Polcevera. L'attuale contesto, in continuo corso di trasformazione, è comunque sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa un chilometro dalla stazione (Brin-Certosa) della metropolitana, a circa seicento metri in linea di terra alla stazione ferroviaria di Rivarolo ove transita il solo traffico locale / regionale. La zona è comunque ben servita dai mezzi pubblici e, con percorrenze nell'ordine del 30 / 45 minuti, si possono raggiungere: i principali centri commerciali, la stazione ferroviaria di Genova Principe, l'aeroporto Cristoforo Colombo. Il palazzo risulta dotato di ascensore non utilizzabile dalla proprietà dell'alloggio oggetto della esecuzione. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 2° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 76 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 59 oltre balcone di circa mq 2 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto di cui una con balcone, un bagno, una cucina. La cucina ed il bagno espongono a nord, le due camere da letto ad ovest; gli altri affacci risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina). L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: 1. #ANDAGOYA VINUEZA Jose nato in ECUADOR (EE) il 30/06/1963 cod. fisc. NDGJS063H30Z605J# Proprietà 1/2 2. #REVELO BASTIDAS DE ANDAGOYA Elena Marina nata in ECUADOR (EE) il 10/07/1952 cod. fisc. RVLLMR52L50Z605B# Proprietà 1/2 L'appartamento confina a Nord con distacco verso altri fabbricati, ad ovest con la via Rivarolo, a sud con il vano scale condominiale e l'int. 8 dello stesso civico, ad Est con l'int. 6 dello stesso civico. L'immobile risulta occupato dal sig. #Claudio Lanzillotta#, in assenza di titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.703,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2	73,39 mq	650,00 €/mq	€ 47.703,50	100,00%	€ 47.703,50
Valore di stima:					€ 47.703,50

Valore di stima: € 47.703,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2265,44	€

Valore finale di stima: € 45.438,06

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 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gavagnin Marco**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Plan. catastale (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 15/04/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione debitoria - comunicazione amministrazione (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Borsino immobiliare (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 31/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Rivarolo e risulta costruito in epoca antecedente il 1942: la banca dati del comune di Genova non riporta estremi relativi al progetto di costruzione. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Rivarolo in un'epoca in cui l'area ferveva di attività industriali. In loco, per esempio, trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione e manifatturieri, tra i più noti la fabbrica "Miralanza". È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Polcevera. L'attuale contesto, in continuo corso di trasformazione, è comunque sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa un chilometro dalla stazione (Brin-Certosa) della metropolitana, a circa seicento metri in linea di terra alla stazione ferroviaria di Rivarolo ove transita il solo traffico locale / regionale. La zona è comunque ben servita dai mezzi pubblici e, con percorrenze nell'ordine del 30 / 45 minuti, si possono raggiungere: i principali centri commerciali, la stazione ferroviaria di Genova Principe, l'aeroporto Cristoforo Colombo. Il palazzo risulta dotato di ascensore non utilizzabile dalla proprietà dell'alloggio oggetto della esecuzione. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 2° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 76 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 59 oltre balcone di circa mq 2. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto di cui una con balcone, un bagno, una cucina. La cucina ed il bagno espongono a nord, le due camere da letto ad ovest; gli altri affacci risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina). L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: 1. #ANDAGOYA VINUEZA Jose nato in ECUADOR (EE) il 30/06/1963 cod. fisc. NDGJSO63H30Z605J# Proprietà 1/2 2. #REVELO BASTIDAS DE ANDAGOYA Elena Marina nata in ECUADOR (EE) il 10/07/1952 cod. fisc. RVLLMR52L50Z605B# Proprietà 1/2 L'appartamento confina a Nord con distacco verso altri fabbricati, ad ovest con la via Rivarolo, a sud con il vano scale condominiale e l'int. 8 dello stesso civico, ad Est con l'int. 6 dello stesso civico. L'immobile risulta occupato dal sig. #Claudio Lanzillotta# , in assenza di titolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona. L'immobile non è soggetto né al vincolo monumentale né al vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 45.438,06

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.438,06

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Rivarolo civ. 29 int. 5, edificio 29, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 135, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	73,39 mq
Stato conservativo:	I pavimenti sono in graniglia alla genovese per quanto riguarda ingresso, cucina e camere da letto; il pavimento del bagno è in piastrelle così come il rivestimento. Le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate. Il bagno, di forma geometrica pressoché quadrata è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet. Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in metallo con vetro doppio e dotati di persiane alle genovese in discreto stato manutentivo fatta eccezione per il varco che dà accesso al balcone la quale si presenta degradata. L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria. Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente dove sono stati aggiunti i punti luci a soffitto e nei punti oggetto di ristrutturazione. Non è stato possibile accertare lo stato di conservazione degli impianti idraulici di bagno e cucina. Non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.		
Descrizione:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Rivarolo e risulta costruito in epoca antecedente il 1942: la banca dati del comune di Genova non riporta estremi relativi al progetto di costruzione. Lo stabile presenta una struttura in muratura. Tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nel quartiere di Rivarolo in un'epoca in cui l'area ferveva di attività industriali. In loco, per esempio, trovano collocazione numerosi stabilimenti di produzione e manifatturieri, tra i più noti la fabbrica "Miralanza". È collocato in zona pianeggiante, a ridosso del torrente Polcevera. L'attuale contesto, in continuo corso di trasformazione, è comunque sufficientemente "vivo" grazie alla presenza di numerose artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, diversi supermercati. Lo stabile si trova a circa un chilometro dalla stazione (Brin-Certosa) della metropolitana, a circa seicento metri in linea di terra alla stazione ferroviaria di Rivarolo ove transita il solo traffico locale / regionale. La zona è comunque ben servita dai mezzi pubblici e, con percorrenze nell'ordine del 30 / 45 minuti, si possono raggiungere: i principali centri commerciali, la stazione ferroviaria di Genova Principe, l'aeroporto Cristoforo Colombo. Il palazzo risulta dotato di ascensore non utilizzabile dalla proprietà dell'alloggio oggetto della esecuzione. L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 2° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 76 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 59 oltre balcone di circa mq 2 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: un ingresso, due camere da letto di cui una con balcone, un bagno, una cucina. La cucina ed il bagno espongono a nord, le due camere da letto ad ovest; gli altri affacci risultano in aderenza con altre unità immobiliari o vano scale condominiale. L'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina). L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecututi: 1. #ANDAGOYA VINUEZA Jose nato in ECUADOR (EE) il 30/06/1963 cod. fisc. NDGJSO63H30Z605J# Proprietà 1/2 2. #REVELO BASTIDAS DE ANDAGOYA Elena Marina nata in ECUADOR (EE) il 10/07/1952 cod. fisc. RVLLMR52L50Z605B# Proprietà 1/2 L'appartamento confina a Nord con distacco verso altri fabbricati, ad ovest con la via Rivarolo, a sud con il vano scale condominiale e l'int. 8 dello stesso civico, ad Est con l'int. 6 dello stesso civico. L'immobile risulta occupato dal sig. #Claudio Lanzillotta# , in assenza di titolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		