

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	4
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	5
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	6
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	7
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	7
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	7
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	8
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	9
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	9
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	10
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	11
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	12
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	14
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	15
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	16
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	17
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	17
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	23

In data 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10
- **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Appartamento, ubicato al piano 5 in fabbricato senza ascensore composto da piano terra ed altri 5 piani fuori terra; l'abitazione è formata da ingresso centrale aperto su soggiorno, di fronte camera da letto, a seguire bagno, cucina con balcone, camera da letto matrimoniale.

L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; l'appartamento è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.

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.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Terrazza al piano 6 soprastante l'appartamento ubicato al piano 5, in fabbricato senza ascensore; l'unità immobiliare è formata da lastrico solare con soprastanti edifici precari.

L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; la terrazza è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno gli spazi sono in piano ed utilizzabili da persone con ridotta mobilità.

La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.

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 ADELAIDE RISTORI n. 10
- **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. gli altri creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge salvo quanto allegato;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. gli altri creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge salvo quanto allegato;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

A nord altra proprietà indi scale condominiale, a est a ovest prospetto su strade comunali, a sud altra proprietà

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

A nord altra proprietà indi scale condominiale, a est a ovest prospetto su strade comunali, a sud altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,60 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,16 m	5
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	72,00 mq	72,00 mq	0,25	18,00 mq	0,00 m	6
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 GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 13/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 112, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 387,34 Piano 5
Dal 13/10/2009 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 112, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 387,34 Piano 5

BENE N° 2 - TERRAZZA UBIcata A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2025 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 112, Sub. 24 Categoria F5, Cons. 72 m2 Piano 6

Costituzione 04/02/2025

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcata A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	38	112	10	3	A3	2	5 vani	Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 76 m2 mq	387,34 €	5		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	112	24		F5		72 m2			6	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Nessuno

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione con principale mantenimento degli originari materiali costruttivi e parziali sostituzioni per restauri non recenti. I serramenti sono di recente fattura.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'accessorio eseguito si trova in buone condizioni di manutenzione con principale mantenimento o parziale integrazione degli originari materiali costruttivi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Parti comuni sono l'ingresso, i corridoi, le scale condominiali e gli ascensori, tutti indivisibili e separatamente inalienabili.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Parti comuni sono l'ingresso, i corridoi, le scale condominiali e gli ascensori, tutti indivisibili e separatamente inalienabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra con ingresso da via Adelaide Ristori n. 10. E' realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura, solette di tipo misto, tetto piano ad uso terrazzi privati.

L'appartamento eseguito è stato oggetto di parziale restauro non recente con rinnovo delle pavimentazioni e rivestimenti nelle zone cucina, bagno, camere da letto, balcone esterno, porte interne e serramenti esterni.

La copertura è impermeabilizzata con rivestimento in quadrotti in sasso.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva nell'area genovese di Sampierdarena, fronte strada arretramento marciapiede, senza delimitazione dell'area di pertinenza.

L'appartamento è composto da tre locali oltre cucina abitabile e bagno.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale attraverso portoncino in alluminio anodizzato con doppi vetri;
- pavimentazione parti comuni in marmo o graniglia di marmo composta in opera;
- scale condominiali in marmo con parapetto in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino a due ante in legno tinto;
- porte interne in legno tinto con vetri;
- serramenti in pvc e doppi vetri;
- sistema oscurante composto da persiane in alluminio verniciato;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimentazioni nella sala e nelle camere alla veneziana in graniglia di marmo, in cucina e bagno in ceramica;
- rivestimenti in cucina e bagno ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- riscaldamento, acqua calda, climatizzazione, autonomi derivati da caldaietta collocata in cucina, a norma di legge;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv, a norma di legge;
- contatori elettrici ed acqua potabile interni;

Barriere architettoniche: l'accesso al fabbricato è in piano previo superamento di lievi dislivelli; l'appartamento è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno l'abitazione è utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBIcata A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra con ingresso da via Adelaide Ristori n. 10. E' realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura, solette di tipo misto, tetto piano ad uso terrazzi privati.

L'accessorio esecutato è stato oggetto di integrazione degli originari materiali costruttivi con formazione di pavimentazione in blocchi di ghiaietto lavato appoggiati a terra.

Sullo stesso sono state posti manufatti in legno coperti con ondulina catramata o similare.

E' presente l'impianto elettrico e l'acqua potabile.

Barriere architettoniche: l'accesso al fabbricato è in piano previo superamento di lievi dislivelli; la terrazza è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno gli spazi sono utilizzabili da persone con ridotta mobilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile è occupato dal debitore per la propria residenza principale.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile è occupato dal debitore per la propria residenza principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EDMONDO ANSALDO	20/12/1990	5830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Genova	02/01/1991	5	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2009	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE PERSONALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA	13/10/2009	4917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AG GENOVA (GE)	16/10/2009	1133			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/10/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EDMONDO ANSALDO	20/12/1990	5830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Genova	02/01/1991	5	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2009	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE PERSONALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA	13/10/2009	4917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AG GENOVA (GE)	16/10/2009	1133			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 02/01/1991
Reg. gen. 6 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 15.493,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 16/09/2014
Reg. gen. 21140 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Spese: € 128.000,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio RIDELLA RICCARDO
Data: 16/09/2014
N° repertorio: 21140
N° raccolta: 3039
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 17/07/2023
Reg. gen. 24796 - Reg. part. 3091
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.540,26
Spese: € 13.400,00
Interessi: € 19.059,74
Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 30/03/2023
N° repertorio: 3287/2023

Trascrizioni

• **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**

Trascritto a Genova il 24/11/2009

Reg. gen. 37970 - Reg. part. 25643

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE ALL'IMMOBILE IN GENOVA, VIA A.RISTORI, CIV.10 INT.10A E' ANNESSO TERRAZZO SOPRASTANTE.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 02/07/2024

Reg. gen. 22324 - Reg. part. 17582

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Nessuna formalità pregiudizievole essendo stato costituito in data 04/02/2025

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.(normativa allegata).

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.(normativa allegata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile 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 risulta agibile.

Nulla-osta n. 6753 del del 11/4/1931 progr. gen. 14727 per costruzione edificio rilasciato all'Ing. Zella Enrico.

Dichiarazione di abitabilità in data 2/11/1935 n. 1610

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.

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

L'immobile 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 risulta agibile.

Nulla-osta n. 6753 del del 11/4/1931 progr. gen. 14727 per costruzione edificio rilasciato all'Ing. Zella Enrico.

Dichiarazione di abitabilità in data 2/11/1935 n. 1610

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.

Sul terrazzo sono stati realizzati manufatti in legno coperti, non assentiti, per miglior uso degli spazi aperti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 763,27

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 763,77

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Millesimi vedi allegato spese condominiali

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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 ADELAIDE RISTORI n. 10
Appartamento, ubicato al piano 5 in fabbricato senza ascensore composto da piano terra ed altri 5 piani fuori terra; l'abitazione è formata da ingresso centrale aperto su soggiorno, di fronte camera da letto, a seguire bagno, cucina con balcone, camera da letto matrimoniale. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; l'appartamento è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.300,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 35% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Genova zona OMI Semicentrale/ROLANDO-FILLAK%20TU.M%20(V.RETI-V.DEL%20CAMPASSO-V.G.BOSCO semestre 2024/1 abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min 770,00 - €/mq. max 1.150,00.
Borsini immobiliari abitazioni in stabili di prima fascia valore minimo €/mq. 622,00 valore

• **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10

Terrazza al piano 6 soprastante l'appartamento ubicato al piano 5, in fabbricato senza ascensore; l'unità immobiliare è formata da lastrico solare con soprastanti edifici precari. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; la terrazza è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno gli spazi sono in piano ed utilizzabili da persone con ridotta mobilità. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 24, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 16.200,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Genova zona OMI Semicentrale/ROLANDO-FILLAK%20TU.M%20(V.RETI-V.DEL%20CAMPASSO-V.G.BOSCO

semestre 2024/1 abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min 770,00 - €/mq. max 1.150,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di prima fascia valore minimo €/mq. 622,00 valore massimo €/mq. 957,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	77,00 mq	900,00 €/mq	€ 69.300,00	100,00%	€ 69.300,00
Bene N° 2 - Terrazza Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore di stima:					€ 85.500,00

E' in corso la voltura del terrazzo a Repetto Giovanni Battista



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.

ASTE
GIUDIZIARIE
Genova, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10
Appartamento, ubicato al piano 5 in fabbricato senza ascensore composto da piano terra ed altri 5 piani fuori terra; l'abitazione è formata da ingresso centrale aperto su soggiorno, di fronte camera da letto, a seguire bagno, cucina con balcone, camera da letto matrimoniale. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; l'appartamento è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.(normativa allegata).
- **Bene N° 2** - Terrazza ubicata a Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10
Terrazza al piano 6 soprastante l'appartamento ubicato al piano 5, in fabbricato senza ascensore; l'unità immobiliare è formata da lastrico solare con soprastanti edifici precari. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; la terrazza è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno gli spazi sono in piano ed utilizzabili da persone con ridotta mobilità. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 24, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è assoggettato al vigente P.R.G.C. del Comune di Genova, zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.(normativa allegata).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione con principale mantenimento degli originari materiali costruttivi e parziali sostituzioni per restauri non recenti. I serramenti sono di recente fattura.		
Descrizione:	Appartamento, ubicato al piano 5 in fabbricato senza ascensore composto da piano terra ed altri 5 piani fuori terra; l'abitazione è formata da ingresso centrale aperto su soggiorno, di fronte camera da letto, a seguire bagno, cucina con balcone, camera da letto matrimoniale. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; l'appartamento è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno l'abitazione è in piano ed utilizzabile da persone con ridotta mobilità previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore per la propria residenza principale.		

Bene N° 2 - Terrazza			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 112, Sub. 24, Categoria F5	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'accessorio eseguito si trova in buone condizioni di manutenzione con principale mantenimento o parziale integrazione degli originari materiali costruttivi.		
Descrizione:	Terrazza al piano 6 soprastante l'appartamento ubicato al piano 5, in fabbricato senza ascensore; l'unità immobiliare è formata da lastrico solare con soprastanti edifici precari. L'accesso al fabbricato è a livello strada, questa in leggera pendenza; la terrazza è raggiungibile con le scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala. All'interno gli spazi sono in piano ed utilizzabili da persone con ridotta mobilità. La costruzione prospetta su tre lati: est, sud, ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore per la propria residenza principale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ADELAIDE RISTORI N. 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 02/01/1991
Reg. gen. 6 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 15.493,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 16/09/2014
Reg. gen. 21140 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Spese: € 128.000,00
Percentuale interessi: 5,296 %
Rogante: Notaio RIDELLA RICCARDO
Data: 16/09/2014
N° repertorio: 21140
N° raccolta: 3039
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 17/07/2023
Reg. gen. 24796 - Reg. part. 3091
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.540,26
Spese: € 13.400,00
Interessi: € 19.059,74
Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 30/03/2023
N° repertorio: 3287/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 02/07/2024
Reg. gen. 22324 - Reg. part. 17582
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

