



ALLEGATO 18



PERIZIA PRIVACY

R.E. 333_2023 riunita con RE 273_2024



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 48	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5.....	11
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4.....	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5.....	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5.....	14
Confini.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4.....	14



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	14
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	18
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	20
Precisazioni	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	21

Patti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	25
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	32



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	32
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Riserve e particolarità da segnalare	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2023 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.133,30	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	57
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	57
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	57



In data 17/10/2023, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Via Caffaro - 16124 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 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 LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

IL CONTESTO

L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico.

Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimenti a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e, per quanto attiene l'appartamento n. 6, si precisa che la finestra del wc è prospiciente il corpo scala, così come la finestra ovale del soppalco. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è



stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998.

BENE N.1

L'ingresso all'appartamento int 6 è frontistante la porta di accesso dal corpo scala. L'interno 6 è composto da ampio vano soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco per complessivi 53,81 mq netti, di cui 10,41 mq di soppalco non abitabile.

Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nell'angolo cottura sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo così come il lavello del wc. In tale locale è altresì visibile la predisposizione di un cassonetto volto all'alloggiamento di impianti. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli e l'inferriata sulla finestra del locale wc. Si rileva infine che è presente un varco/apertura di accesso al locale soppalco entro il corridoio del bene n. 4 (unità int. 6B) che dovrà essere chiuso.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

IL CONTESTO

L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico.

Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sopra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998.

BENE N.2

L'ingresso all'appartamento int 6C è immediatamente successivo all'interno 6. L'interno 6C è composto da ampio vano soggiorno, cucina, bagno privo di finestra e soppalco di sgombero sopra al locale bagno con accesso dalla cucina; la superficie dell'immobile è pari a complessivi 46,79 mq netti, di cui 3,23 mq di soppalco, locale

di sgombero, non abitabile.

Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nella cucina sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

IL CONTESTO

L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico.

Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorponendosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998.

BENE N.3

L'ingresso all'appartamento int 6A si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari. L'interno 6A è composto da unico vano soggiorno e bagno. A tale unità immobiliare era stata annessa una stanza con piano di calpestio sopra-elevato rispetto al vano soggiorno che, come da sentenze (RG 1200/2010 e RG 1040/2018), dovrebbe essere stralciata dall'unità immobiliare. La superficie dell'interno 6A è pertanto pari a complessivi 22,30 mq netti, di cui 0,84 mq di locale di sgombero, non abitabile.

Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto in primis deve essere chiusa l'apertura che da' accesso al vano sopraelevato di altra proprietà, deve essere tamponato il locale di sgombero verso il corridoio comune, deve essere realizzato il solaio separante dall'unità immobiliare soprastante contrassegnata dall'interno 6B. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Sono visibili le predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario. I serramenti presenti sono le finestre senza persiana prospicienti il cavedio. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (Vd allegato 16) precisando che gli interventi

previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

IL CONTESTO

L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico.

Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorpendosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e nello specifico i due locali di sgombero, di cui uno - quello prospiciente via Luccoli - è dotato anche di serramento verso l'esterno. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998.

BENE N.4

L'ingresso all'appartamento int 6B si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari e deve essere percorsa anche la scala che conduce al 5 livello, ove è collocata l'unità immobiliare. L'interno 6B è composto da vano distributivo, bagno, cucina, camera e n. 2 locali di sgombero, non classificabili come abitabili date le altezze presenti. La superficie dell'immobile è pari a complessivi 48,60 mq netti abitabili, 23,40 mq netti di locali di sgombero, non abitabili, oltre a balcone scoperto di mq 3,60 e terrazzo a tetto di 7,48 mq.

Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto deve essere realizzato il solaio separante con l'unità immobiliare sottostante contrassegnata dall'interno 6A. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Gli unici serramenti presenti sono le finestre, di cui alcune dotate di persiane in pessimo stato di conservazione. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (vd Allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art. 564 c.p.c., comma 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art. 564 c.p.c., comma 2 .

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art. 564 c.p.c., comma 2 .

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art. 564 c.p.c., comma 2 .

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

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)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

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)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

L'appartamento confina a nord con corpo scala condominiale e altra u.i.u.; a sud con muri perimetrali e via Luccoli; ad ovest con appartamento int 6 C e corridoio distributivo alle unità immobiliari interni 6, 6C, 6A e 6B; ad est con muri perimetrali e civico n. 24 di via Luccoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

L'appartamento confina a nord con interno 6A e corridoio distributivo alle unità immobiliari interni 6, 6C, 6A e 6B; a sud con muri perimetrali e via Luccoli; ad ovest con ex civico n. 20 di via Luccoli; ad est con appartamento int. 6.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

L'appartamento confina a nord con interno 7 e vano scala, a sud con muri perimetrali e altra U.I.U.; ad est con corridoio distributivo alle altre unità immobiliari intt 6, 6C, 6B; ad ovest con altra U.I.U.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

L'appartamento al piano 5 confina a nord con muri perimetrali e copertura, a sud con muri perimetrali e copertura; ad est con muri perimetrali e copertura; ad ovest con muri perimetrali e copertura.

La scala di accesso sita al piano 4 confina a nord con corpo scala e int. 7; a sud con corridoio distributivo alle unità immobiliari 6, 6C e 6A; ad ovest con immobile int. 6A; ad est con corridoio distributivo alle unità immobiliari 6, 6C e 6A.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,40 mq	49,16 mq	1	49,16 mq	2,80 m	4
Soppalco praticabile	10,41 mq	13,04 mq	0,33	4,30 mq	1,71 m	5
Totale superficie convenzionale:				53,46 mq		
Incidenza condominiale:				4,99	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella percentuale di incidenza condominiale è stata inserita la quota parte del corridoio distributivo (tot mq 10,68) afferente alle 4 unità immobiliari int 6, 6C, 6A e 6B.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,56 mq	49,17 mq	1	49,17 mq	2,80 m	4
Locale di deposito	3,23 mq	3,62 mq	0,20	0,72 mq	1,30 m	4
Totale superficie convenzionale:				49,89 mq		
Incidenza condominiale:				5,35	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella percentuale di incidenza condominiale è stata inserita la quota parte del corridoio distributivo (tot mq 10,68) afferente alle 4 unità immobiliari int 6, 6C, 6A e 6B.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,46 mq	25,08 mq	1	25,08 mq	2,50 m	4
Locale di deposito	0,84 mq	1,05 mq	0,20	0,21 mq	1,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				25,29 mq		
Incidenza condominiale:				10,55	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella percentuale di incidenza condominiale è stata inserita la quota parte del corridoio distributivo (tot mq 10,68) afferente alle 4 unità immobiliari int 6, 6C, 6A e 6B.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,60 mq	56,65 mq	1	56,65 mq	2,50 m	5
Soffitta	23,40 mq	26,64 mq	0,33	8,79 mq	1,80 m	5
Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	5
Terrazza	7,48 mq	7,48 mq	0,10	0,75 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				67,09 mq		
Incidenza condominiale:				3,98	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella percentuale di incidenza condominiale è stata inserita la quota parte del corridoio distributivo (tot mq 10,68) afferente alle 4 unità immobiliari int 6, 6C, 6A e 6B.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1979 al 07/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 253, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano 4
Dal 08/09/1987 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 1,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 108,46 Piano 4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1979 al 07/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 469,98 Piano 4
Dal 08/09/1987 al 29/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 253,06 Piano 4
Dal 29/11/1997 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 180,76 Piano 4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1979 al 07/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 13, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 6

		Rendita € 1,04 Piano 4
Dal 08/09/1987 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 20, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 371,84 Piano 4
Dal 01/04/1992 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 21, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 2,5 Piano 5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si deve notare che l'ultimo dato catastale non presenta rendita né superficie e indica un piano errato ovvero il 5 anziché il 4.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1979 al 07/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 13, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 1,04 Piano 5
Dal 08/09/1987 al 31/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 13, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 6 Rendita € 371,84 Piano 4
Dal 01/04/1992 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 253, Sub. 22, Zc. 1A Categoria A5 Cl.8, Cons. 4,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 278,89 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si deve notare che l'ultimo dato catastale indica un piano errato ovvero il 6 anziché il 5.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	95	253	19	1A	A4	6	1,5	55 mq	108,46 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In allegato 2 sono depositate le planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura.

Si evidenzia che per errata rappresentazione grafica è stata omessa la rappresentazione di n. 1 finestra sita nei pressi del confine con il civico 24 di via Luccoli. Si può attestare che tale bucatina sia sempre esistita in quanto facente parte del disegno del prospetto (Vd. Allegato 3 Riprese fotografiche).

La planimetria depositata è conseguente all'emissione di provvedimento di condono edilizio (Concessione in sanatoria ai sensi del capo IV L. 47/85) emesso dal Comune di Genova in data 25/10/1995 n. prot 22874 (vd. Allegato 8 e 9). Nell'immobile oggetto di procedura erano in corso lavori edilizi ed impiantistici che sono stati interrotti nell'anno 1998. Tali lavori erano inseriti nella pratica n. 3400 del 21/07/1997 depositata presso il Comune di Genova (vd. Allegato 10), Edilizia Privata. Allo stato attuale non si può accertare la conformità catastale in quanto il locale soppalco è stato erroneamente rappresentato.

Vedasi nel merito planimetria di confronto tra stato rilevato e planimetria catastale (allegato 6) nonché tavola evidenziazione consistenza soppalco ante lavori (vd. Allegato 7).

All'atto di redazione di nuova pratica edilizia, con conseguente completamento dei lavori e relativa dichiarazione di fine dei lavori, sarà necessario ripresentare il DOCFA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	253	19	1A	A4	6	1,5	55 mq	108,46 €	4	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria depositata è conseguente all'emissione di provvedimento di condono edilizio (Concessione in sanatoria ai sensi del capo IV L. 47/85) emesso dal Comune di Genova in data 25/10/1995 n. prot 22874 (vd. Allegato 8). Nell'immobile oggetto di procedura erano in corso lavori edilizi ed impiantistici che sono stati interrotti nell'anno 1998. Tali lavori erano inseriti nella pratica n. 3400 del 21/07/1997 depositata presso il Comune di Genova, Edilizia Privata (vd. Allegato 10). Allo stato attuale si può accertare la conformità catastale in quanto il locale di sgombero realizzato sul wc, non avendo altezza utile maggiore di m 1,50, non rientra nel computo della superficie catastale.

All'atto di redazione di nuova pratica edilizia, con conseguente completamento dei lavori e relativa dichiarazione di fine dei lavori, sarà necessario ripresentare il DOCFA.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	95	253	21	1A	A5	8	2,5			5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata è conseguente all'emissione di provvedimento di condono edilizio (Concessione in sanatoria ai sensi del capo IV L. 47/85) emesso dal Comune di Genova in data 25/10/1995 n. prot 22874. Nell'immobile oggetto di procedura erano in corso lavori edilizi ed impiantistici che sono stati interrotti nell'anno 1998. Tali lavori erano inseriti nella pratica n. 3400 del 21/07/1997 depositata presso il Comune di Genova, Edilizia Privata. Allo stato attuale non si può accertare la conformità catastale in quanto il locale cucina dovrebbe essere stralciato a seguito di sentenze. Si rileva ancora che erroneamente è indicato il piano 5 anziché il piano 4 e che l'alloggio frontistante è indicato quale 6D anziché 6C.

All'atto di redazione di nuova pratica edilizia, con conseguente completamento dei lavori e relativa dichiarazione di fine dei lavori, sarà necessario ripresentare il DOCFA.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

ASTE GIUDIZIARIE	95	253	22	1A	A5	8	4,5	84 mq	278,89 €	6	
------------------	----	-----	----	----	----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata è conseguente all'emissione di provvedimento di condono edilizio (Concessione in sanatoria ai sensi del capo IV L. 47/85) emesso dal Comune di Genova in data 25/10/1995 n. prot 22874. Nell'immobile oggetto di procedura erano in corso lavori edilizi ed impiantistici che sono stati interrotti nell'anno 1998. Tali lavori erano inseriti nella pratica 5294/1997 depositata presso il Comune di Genova, Edilizia Privata e nella successiva pratica 720/1998 (vd. Allegato 12). Allo stato attuale non si può accertare la conformità catastale in quanto sono state effettuate demolizioni di pareti. Si rileva ancora che erroneamente è indicato il piano 6 anziché il piano 5 e che l'alloggio frontistante è indicato quale 6D anziché 6C. In tale planimetria inoltre non sono indicati né tantomeno rappresentati i due terrazzini presenti sulla copertura (come invece risulta nello stato di fatto e nella planimetria allegata all'atto di acquisto vd. Allegato 14 pag 21). All'atto di redazione di nuova pratica edilizia, con conseguente completamento dei lavori e relativa dichiarazione di fine dei lavori, sarà necessario ripresentare il DOCFA.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Agli immobili oggetto di procedura si accede per il tramite di corridoio distributivo comune agli alloggi identificati dal numero 6, 6C, 6A e 6B. Tale corridoio distributivo è di proprietà della **** Omissis **** eseguita, pertanto dovrà essere indicata la porzione di quota parte di tale corridoio nell'atto di trasferimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Agli immobili oggetto di procedura si accede per il tramite di corridoio distributivo comune agli alloggi identificati dal numero 6, 6C, 6A e 6B. Tale corridoio distributivo è di proprietà della **** Omissis **** eseguita, pertanto dovrà essere indicata la porzione di quota parte di tale corridoio nell'atto di trasferimento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Agli immobili oggetto di procedura si accede per il tramite di corridoio distributivo comune agli alloggi identificati dal numero 6, 6C, 6A e 6B. Tale corridoio distributivo è di proprietà della **** Omissis **** eseguita, pertanto dovrà essere indicata la porzione di quota parte di tale corridoio nell'atto di trasferimento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Agli immobili oggetto di procedura si accede per il tramite di corridoio distributivo comune agli alloggi identificati dal numero 6, 6C, 6A e 6B. Tale corridoio distributivo è di proprietà della **** Omissis **** eseguita, pertanto dovrà essere indicata la porzione di quota parte di tale corridoio nell'atto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998. L'appartamento non è dotato di soffitto nel vano soggiorno (solaio soprastante delimitante l'interno 6A e l'interno 6B soprastante) in quanto per la presenza di trave rotto della copertura lo stesso trave è stato oggetto di puntellazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998. L'appartamento non è dotato di solai in continuità in quanto per la presenza di trave rotto della copertura lo stesso trave è stato oggetto di puntellazione e di mancata realizzazione dei solai confinanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Le parti comuni del fabbricato entro cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura sono costituite dai prospetti, dall'atrio, dal corpo scala, dalla copertura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Le parti comuni del fabbricato entro cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura sono costituite dai prospetti, dall'atrio, dal corpo scala, dalla copertura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Le parti comuni del fabbricato entro cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura sono costituite dai prospetti, dall'atrio, dal corpo scala, dalla copertura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Le parti comuni del fabbricato entro cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura sono costituite dai prospetti, dall'atrio, dal corpo scala, dalla copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Non risultano ad oggi servitù.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Non risultano ad oggi servitù.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Non risultano ad oggi servitù.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Non risultano ad oggi servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Il fabbricato entro cui sono collocati gli immobili oggetto di procedura è realizzato in muratura portante. L'insediamento originario risale al 1200 con la realizzazione del fabbricato del civico n. 22 alla fine del 1500. Nel 1798 il civico 22 di via Luccoli viene citato quale Palazzo Franzone e nel 1800 il civico 22 ed il civico 20 vengono collegati, sopra-elevati e parzialmente modificati acquistando così la loro attuale consistenza. Il fabbricato è sottoposto a vincolo monumentale (vd. Allegato 13).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Il fabbricato entro cui sono collocati gli immobili oggetto di procedura è realizzato in muratura portante. L'insediamento originario risale al 1200 con la realizzazione del fabbricato del civico n. 22 alla fine del 1500. Nel 1798 il civico 22 di via Luccoli viene citato quale Palazzo Franzone e nel 1800 il civico 22 ed il civico 20 vengono collegati, sopra-elevati e parzialmente modificati acquistando così la loro attuale consistenza. Il fabbricato è sottoposto a vincolo monumentale (vd. Allegato 13).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Il fabbricato entro cui sono collocati gli immobili oggetto di procedura è realizzato in muratura portante. L'insediamento originario risale al 1200 con la realizzazione del fabbricato del civico n. 22 alla fine del 1500. Nel 1798 il civico 22 di via Luccoli viene citato quale Palazzo Franzone e nel 1800 il civico 22 ed il civico 20 vengono collegati, sopra-elevati e parzialmente modificati acquistando così la loro attuale consistenza. Il fabbricato è sottoposto a vincolo monumentale (vd. Allegato 13).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Il fabbricato entro cui sono collocati gli immobili oggetto di procedura è realizzato in muratura portante. L'insediamento originario risale al 1200 con la realizzazione del fabbricato del civico n. 22 alla fine del 1500. Nel 1798 il civico 22 di via Luccoli viene citato quale Palazzo Franzone e nel 1800 il civico 22 ed il civico 20 vengono collegati, sopra-elevati e parzialmente modificati acquistando così la loro attuale consistenza. Il fabbricato è sottoposto a vincolo monumentale (vd. Allegato 13).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1979 al 04/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO GIVRI	29/03/1979	55436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	05/04/1979	7758	5980
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1979 al 04/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO GIVRI	29/03/1979	55436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	05/04/1979	7758	5980
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1979 al 04/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO GIVRI	29/03/1979	55436	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	05/04/1979	7758	5980
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1979 al 04/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO	29/03/1979	55436	

		GIVRI				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA ENTRATE GENOVA	05/04/1979	7758	5980	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**
Trascritto a GENOVA il 29/01/2014
Reg. gen. 1739 - Reg. part. 1343
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di apposizione di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 parte Seconda sull'immobile oggetto di procedura. Si precisa che la data di apposizione del vincolo è il giorno 14/12/2012. Il bene in oggetto è l'immobile n. 1 facente parte dell'unità negoziale n. 22.
- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a GENOVA il 23/03/2018
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/07/2023

Reg. gen. 25045 - Reg. part. 19837

Quota: 171

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

In data 01/12/2023 è intervenuto nella procedura il Sig. **** Omissis **** assistito **** Omissis **** per un credito di € 30.886,77 oltre agli interessi a saldo, spese e competenze successive.

In data 12/09/2024 è intervenuto il **** Omissis **** per un credito di € 2.881,60 oltre interessi legali e spese.

In data 16/10/2024 è intervenuta la **** Omissis **** per un credito ulteriore di € 19.529,68 oltre interessi e spese conseguenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**

Trascritto a GENOVA il 29/01/2014

Reg. gen. 1739 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di apposizione di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 parte Seconda sull'immobile oggetto di procedura. Si precisa che la data di apposizione del vincolo è il giorno 14/12/2012. Il bene in oggetto è l'immobile n. 2 facente parte dell'unità negoziale n. 22.

- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/07/2023

Reg. gen. 25045 - Reg. part. 19837

Quota: 171

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



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

In data 01/12/2023 è intervenuto nella procedura il Sig. **** Omissis **** assistito **** Omissis **** per un credito di € 30.886,77 oltre agli interessi a saldo, spese e competenze successive.

In data 12/09/2024 è intervenuto il **** Omissis **** per un credito di € 2.881,60 oltre interessi legali e spese.

In data 16/10/2024 è intervenuta la **** Omissis **** per un credito ulteriore di € 19.529,68 oltre interessi e spese conseguenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 09/10/2003

Reg. gen. 36465 - Reg. part. 21935

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si tratta del locale cucina di cui a RG 1200/2010 e RG 1040/2018, in attesa di pronuncia da parte della Corte di Cassazione (ad oggi il locale cucina dovrebbe essere ritrasferito al **** Omissis ****)

• **COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**

Trascritto a GENOVA il 29/01/2014

Reg. gen. 1739 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di apposizione di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 parte Seconda sull'immobile oggetto di procedura. Si precisa che la data di apposizione del vincolo è il giorno 14/12/2012. Il bene in oggetto è l'immobile n. 3 facente parte dell'unità negoziale n. 22.

• **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 13/09/2024

Reg. gen. 30728 - Reg. part. 24239

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il credito ammonta ad € 30.886,77.

In data 12/09/2024 è intervenuto il **** Omissis **** per un credito di € 2.881,60 oltre interessi legali e spese.
In data 16/10/2024 è intervenuta la **** Omissis **** per un credito ulteriore di € 19.529,68 oltre interessi e
spese conseguenti.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22,
INTERNO 6B, PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 04/12/2024, sono
risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**

Trascritto a GENOVA il 29/01/2014

Reg. gen. 1739 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di apposizione di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004 parte Seconda sull'immobile oggetto di procedura. Si precisa che la data di apposizione del vincolo è il giorno 14/12/2012. Il bene in oggetto è l'immobile n. 4 facente parte dell'unità negoziale n. 22.

- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 13/09/2024

Reg. gen. 30728 - Reg. part. 24239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito ammonta ad € 30.886,77.

In data 12/09/2024 è intervenuto il **** Omissis **** per un credito di € 2.881,60 oltre interessi legali e spese.
In data 16/10/2024 è intervenuta la **** Omissis **** per un credito ulteriore di € 19.529,68 oltre interessi e

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14712/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14712/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14712/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14712/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo.

Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata creata a seguito di Istanza di condono edilizio (n. 25656 in data 30/09/1986) e conseguente Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 28.02.85 n. 47 rilasciata dal Comune di Genova con prot. 22874 in data 25/10/1995 (vd. Allegato 8).

In data 28/11/1997 si procedette a depositare la planimetria dell'immobile int 6 a Catasto (vd. nel merito le considerazioni del paragrafo Dati Catastali).

In data 21/07/1997 fu presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata la pratica n. 3400/1997 relativamente all'art. 26 legge 47/85 per opere interne in via Luccoli civ. 22 intt. 6, 6A, 6C.

In tale pratica veniva dichiarato lo spostamento di tramezza delimitante le unità immobiliari 6 e 6C entro il corridoio di distribuzione degli immobili 6, 6C, 6 A e 6B. Nella medesima pratica veniva indicato che sarebbero state effettuate opere di consolidamento statico del soppalco esistente mediante l'utilizzo di profilati metallici (vd. Allegato 10).

Detto soppalco veniva rappresentato in maniera presumibilmente errata, infatti sia negli elaborati grafici allegati al condono, sia nella successiva pratica n. 5294/1997 presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata in data 01/12/1997 (relativamente all'art. 26 legge 47/85 per opere interne in via Luccoli civ 22 int 6B - vd. Allegato 11), detto soppalco presentava graficamente un assetto planimetrico diverso e si attestava (come in oggi) sul corridoio distributivo alle diverse unità immobiliari nonché sull'angolo cottura. L'ipotesi della scrivente è ulteriormente suffragata dalla sovrapposizione tra le planimetrie catastali allegata all'atto notarile (Notaio Givri n. di rep. 5294/1979 e la pratica edilizia sopra-citata (vd. Allegato 7).

Si ipotizza pertanto che siano stati effettuati errori materiali sia nella pratica edilizia n. 3400/1997 sia nella planimetria catastale depositata nell'anno 1997, non essendo neppure disegnata peraltro anche la finestra presente al confine col civico 24 di via Luccoli.

Effettuato l'accesso ai luoghi in data 11/12/2023 ed effettuate le misurazioni del caso, la scrivente rileva che tale soppalco sia stato ampliato onde consentire, tramite probabile futura scala retrattile interna, l'accesso diretto a tale locale, il cui accesso, nello stato dei luoghi antecedente i lavori, avveniva per il tramite del corridoio distributivo e scala alle diverse unità immobiliari e precisamente prima dell'unità immobiliare 6B posta ad un livello soprastante. Nello specifico occorrerà tamponare detta apertura di comunicazione tra l'interno 6 soppalco e l'interno 6B.

Tale ampliamento si configura quale opera strutturale (che tra l'altro veniva già parzialmente dichiarata nella pratica edilizia n. 3400/1997).

Presso la Città Metropolitana di Genova non risultano depositate pratiche per opere strutturali; per tale motivo dovrà essere attuata la procedura del DVSS come meglio descritto nel paragrafo stima degli immobili.

Si precisa ancora che il soppalco, presentando altezza media inferiore a m 2,30, ai sensi dell'art 40 del Regolamento Edilizio Comunale, non si configura né come locale ad uso abitativo né come locale accessorio diretto.

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.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), rubricato al n. 44455 presso IRE SPA, colloca l'immobile in classe G ed ha validità fino al giorno 16/11/2027 (vd. Allegato 15).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata creata a seguito di Istanza di condono edilizio (n. 25656 in data 30/09/1986) e conseguente Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 28.02.85 n. 47 rilasciata dal Comune di Genova con prot. 22874 in data 25/10/1995 (vd. Allegato 8).

In data 28/11/1997 si procedette a depositare la planimetria dell'immobile int 6C a Catasto.

In data 21/07/1997 fu presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata la pratica n. 3400/1997 relativamente all'art. 26 legge 47/85 per opere interne in via Luccoli civ. 22 intt. 6, 6A, 6C (vd. Allegato 10).

In tale pratica veniva dichiarato lo spostamento di tramezza delimitante le unità immobiliari 6 e 6C entro il corridoio di distribuzione degli immobili 6, 6C, 6 A e 6B.

Effettuato l'accesso ai luoghi in data 11/12/2023 si è potuto verificare che nell'ambito del rifacimento del locale wc è stato realizzato quale soffitto del locale un soppalco di sgombero con altezza utile interna inferiore a m 1,50.

Risulta evidente nel vano soggiorno la realizzazione di una trave in continuità con l'immobile contraddistinto dall'int. 6. Tale trave si configura quale opera strutturale. Presso la Città Metropolitana di Genova non risultano depositate pratiche per opere strutturali; per tale motivo dovrà essere attuata la procedura del DVSS come meglio descritto nel paragrafo stima degli immobili.

Si precisa ancora che il soppalco di sgombero presentando altezza media inferiore a m 1,50 (art 40 Regolamento Edilizio Comunale) non si configura né come locale ad uso abitativo né come locale accessorio diretto.

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.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), rubricato al n. 44456 presso IRE SPA, colloca l'immobile in classe G ed ha validità fino al giorno 16/11/2027 (vd. Allegato 15).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, così come rappresentata, è stata creata a seguito di Istanza di condono edilizio (n. 25656 in data 30/09/1986) e conseguente Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 28.02.85 n. 47 rilasciata dal Comune di Genova con prot. 22874 in data 25/10/1995 (vd. Allegato 8). In data 28/11/1997 si procedette a depositare la planimetria dell'immobile int 6A a Catasto (Vd. Allegato 2). In data 21/07/1997 fu presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata la pratica n. 3400/1997 relativamente all'art. 26 legge 47/85 per opere interne in via Luccoli civ. 22 intt. 6, 6A, 6C (vd. Allegato 10). In tale pratica veniva dichiarato lo spostamento di tramezza delimitante le unità immobiliari 6 e 6C entro il corridoio di distribuzione degli immobili 6, 6C, 6 A e 6B. e veniva chiusa la porta di comunicazione tra il corridoio comune e il wc dell'int. 6A.

In tale pratica compariva il locale cucina, che dovrebbe essere stralciato dall'immobile in quanto accertato essere di altrui proprietà come da sentenze rubricate c/o il Tribunale di Genova.

Effettuato l'accesso ai luoghi nelle date del 13/09/2024 e del 03/10/2024 si è potuto verificare che allo stato attuale l'immobile presenta una consistenza pari a mq 22,54 pertanto non potrebbe essere adibito ad abitazione, stante l'attuale normativa urbanistico edilizia vigente del comune di Genova, tuttavia, qualora gli uffici competenti dovessero recepire il cosiddetto Decreto Salva Casa (L.105/2024), tale unità immobiliare, avendo una superficie maggiore di 20 mq ed altezza maggiore od uguale a m 2,40, potrebbe essere mantenuta a destinazione abitativa per una persona (monolocale). Nel merito occorrerà un'interlocuzione con gli uffici competenti che valuteranno nel merito. In assenza del recepimento di tale norma da parte del Comune di Genova, tale unità immobiliare potrebbe essere o accorpata ad altra unità immobiliare -quale ad esempio l'unità int. 6B-, o destinata ad ufficio.

Onde completare la realizzazione dell'unità immobiliare occorrerà chiudere l'accesso al locale (cucina) di altrui proprietà, tamponare il varco presente nel corridoio sotto alla scala di accesso all'unità immobiliare int 6B nonché realizzare il solaio di separazione tra l'interno 6A e 6B. Preventivamente alla realizzazione di detti interventi sarà assolutamente necessario provvedere alla messa in sicurezza definitiva del trave lesionato che, allo stato attuale costituisce appoggio della copertura. Tale intervento risulta descritto nell'ATP di cui alla RG 284/2020 (vd. Allegato 17), unita negli allegati, ove a pag. 121 e seguenti sono indicate le modalità e le tipologie di intervento. Preventivamente alla realizzazione di tale intervento sarà necessario ed indispensabile - ai fini della messa in sicurezza degli immobili - attuare la procedura del DVSS nonchè delle pratiche conseguenti che vengono esplicitate e quantificate, una sola volta e per tutti gli immobili, nel paragrafo stima degli immobili.

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.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), rubricato al n. 44457 presso IRE SPA, colloca l'immobile in classe F ed ha validità fino al giorno 16/11/2027 (vd. Allegato 15).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta nella sua interezza a seguito di Istanza di condono edilizio (n. 25656 in data 30/09/1986) e conseguente Concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 28.02.85 n. 47 rilasciata dal Comune di Genova con prot. 22874 in data 25/10/1995. In tale istanza è assentita la trasformazione del precario in porzione di fabbricato in muratura (vd. Allegato 8).

In data 28/11/1997 fu aggiornata la planimetria dell'immobile int 6B a Catasto.

In data 01/12/1997 fu presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata la pratica n. 5294/1997 relativamente all'art. 26 legge 47/85 per opere interne in via Luccoli civ. 22 int. 6B (vd. Allegato 11).

In tale pratica era prevista la demolizione/ricostruzione nella stessa posizione di tramezza tra il locale cucina e la camera per ripristinare e consolidare la trave sottostante in legno esistente (il trave in oggi lesionato).

In data 10/02/1998 fu presentata al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata la pratica D.I.A. n. 720/1998 (vd. Allegato 12) relativamente alla demolizione dei solai per inflessione degli stessi e ricostruzione alla medesima quota, demolizione e ricostruzione di scala di collegamento nella medesima posizione, ovvero la scala dal 4 al 5 piano.

Allo stato attuale sono presenti le seguenti difformità:

- demolizione di n. 3 scalini tra i due locali di sgombero;
- demolizione e costruzione in altra sede di parete di delimitazione tra locale di sgombero e soppalco int. 6;
- demolizione e costruzione in altra sede della parete delimitante il primo locale di sgombero;
- demolizione di parete tra la camera e il locale distributivo;
- realizzazione di caminetto in muratura entro il locale distributivo;
- demolizione parziale di scalini di accesso al primo terrazzo su copertura.

In detta pratica (n. 720/1998) la porzione di solaio da demolire e ricostruire non risulta evidenziata in planimetria e la sezione non corrisponde allo stato attuale dei luoghi; risulta inoltre tamponata una buca entro la porzione di scala adducente al primo terrazzo. Allo stato attuale si deve rilevare quanto segue:

- la scrivente non è potuta accedere alla porzione di immobile comprendente il locale wc in quanto impossibile da raggiungere, per la scrivente, causa mancanza di solaio nel locale cucina né ha espletato accesso sui due terrazzini siti in copertura, data la situazione contingente dovuta alla puntellazione di travi della copertura stessa; nel merito si allega vista parziale del primo terrazzino nell'allegato 3 (vista parziale dall'interno) e vista aerofotogrammetrica della copertura come da Geoportale del Comune di Genova in coda all'allegato 5;

- lo stesso dicasi per la pozione di camera sita entro il precario autorizzato con condono,

Si allega planimetria con lo stato attuale dei luoghi (vd. Allegato 5) ove sono indicate le porzioni di solaio in oggi calpestabili con le relative quote altimetriche (differenti tra loro).

Effettuato l'accesso ai luoghi nelle date del 13/09/2024 e del 03/10/2024 si è potuto verificare che anche in detta unità immobiliare sono state eseguite opere strutturali anche con profilati in acciaio, in assenza di deposito presso gli enti competenti. Si richiama quivi quanto già indicato per l'interno 6A, ovvero che, onde completare la realizzazione dell'unità immobiliare occorrerà realizzare il solaio di separazione tra gli interni 6A

e 6B. Preventivamente alla realizzazione di detti interventi sarà assolutamente necessario provvedere alla messa in sicurezza definitiva del trave lesionato che allo stato attuale costituisce appoggio della copertura. Tale intervento risulta descritto nell'ATP di cui alla RG 284/2020, unita in allegato 17, ove sono indicate le modalità e le tipologie di intervento. Preventivamente alla realizzazione di tale intervento sarà necessario ed indispensabile - ai fini della messa in sicurezza degli immobili - attuare la procedura del DVSS nonchè delle pratiche conseguenti che vengono esplicitate e quantificate, una sola volta e per tutti gli immobili, nel paragrafo stima degli immobili.



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.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), rubricato al n. 44458 presso IRE SPA, colloca l'immobile in classe G ed ha validità fino al giorno 16/11/2027 (vd. Allegato 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 915,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 120,07

Si precisa che l'importo indicato relativo alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria è relativo al totale degli immobili oggetto di procedura, in quanto sono ad oggi in fase di revisione le tabelle millesimali. Si precisa che le spese indicate relative all'amministrazione straordinaria hanno riguardato l'incapsulamento della copertura per un importo complessivo e totale pari a circa € 5.500.



Si precisa che sarà deliberato nel prossimo anno il rifacimento della copertura con relativa ripartizione delle spese. Si precisa ancora che l'intervento di messa in sicurezza del trave lesionato afferente la copertura ed inserito nelle unità immobiliari 6A e 6B sarà propedeuticamente soggetto alla redazione del DVSS. I relativi oneri di redazione sono inseriti all'interno della presente procedura, in quanto tale DVSS riguarda sia il trave della copertura sia gli interventi strutturali realizzati entro le unità immobiliari, oggetto di procedura, che potrebbero interferire quota parte anche sulla struttura della copertura stessa. All'atto di consegna dell'ATP di cui RG 284/2020 il CTU individuò, per gli interventi di messa in sicurezza del trave, un ammontare complessivo di € 40.000 circa (vd. allegato 16). Tali costi potrebbero essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 915,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 120,07

Si precisa che l'importo indicato relativo alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria è relativo al totale degli immobili oggetto di procedura, in quanto sono ad oggi in fase di revisione le tabelle millesimali. Si precisa che le spese indicate relative all'amministrazione straordinaria hanno riguardato l'incapsulamento della copertura per un importo complessivo e totale pari a circa e 5.500.

Si precisa che sarà deliberato nel prossimo anno il rifacimento della copertura con relativa ripartizione delle spese. Si precisa ancora che l'intervento di messa in sicurezza del trave lesionato afferente la copertura ed inserito nelle unità immobiliari 6A e 6B sarà propedeuticamente soggetto alla redazione del DVSS. I relativi oneri di redazione sono inseriti all'interno della presente procedura, in quanto tale DVSS riguarda sia il trave della copertura sia gli interventi strutturali realizzati entro le unità immobiliari, oggetto di procedura, che potrebbero interferire quota parte anche sulla struttura della copertura stessa. All'atto di consegna dell'ATP di cui RG 284/2020 il CTU individuò, per gli interventi di messa in sicurezza del trave, un ammontare complessivo di € 40.000 circa (vd. allegato 16). Tali costi potrebbero essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 915,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 120,07

Si precisa che l'importo indicato relativo alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria è relativo al totale degli immobili oggetto di procedura, in quanto sono ad oggi in fase di revisione le tabelle millesimali. Si precisa che le spese indicate relative all'amministrazione straordinaria hanno riguardato l'incapsulamento della copertura per un importo complessivo e totale pari a circa € 5.500.

Si precisa che sarà deliberato nel prossimo anno il rifacimento della copertura con relativa ripartizione delle spese. Si precisa ancora che l'intervento di messa in sicurezza del trave lesionato afferente la copertura ed inserito nelle unità immobiliari 6A e 6B sarà propedeuticamente soggetto alla redazione del DVSS. I relativi oneri di redazione sono inseriti all'interno della presente procedura, in quanto tale DVSS riguarda sia il trave della copertura sia gli interventi strutturali realizzati entro le unità immobiliari, oggetto di procedura, che potrebbero interferire quota parte anche sulla struttura della copertura stessa. All'atto di consegna dell'ATP di cui RG 284/2020 il CTU individuò, per gli interventi di messa in sicurezza del trave, un ammontare complessivo di € 40.000 circa (vd. allegato 16). Tali costi potrebbero essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 915,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 120,07

Si precisa che l'importo indicato relativo alle spese di amministrazione ordinaria e straordinaria è relativo al totale degli immobili oggetto di procedura, in quanto sono ad oggi in fase di revisione le tabelle millesimali. Si precisa che le spese indicate relative all'amministrazione straordinaria hanno riguardato l'incapsulamento della copertura per un importo complessivo e totale pari a circa € 5.500.

Si precisa che sarà deliberato nel prossimo anno il rifacimento della copertura con relativa ripartizione delle

spese. Si precisa ancora che l'intervento di messa in sicurezza del trave lesionato afferente la copertura ed inserito nelle unità immobiliari 6A e 6B sarà propedeuticamente soggetto alla redazione del DVSS. I relativi oneri di redazione sono inseriti all'interno della presente procedura, in quanto tale DVSS riguarda sia il trave della copertura sia gli interventi strutturali realizzati entro le unità immobiliari, oggetto di procedura, che potrebbero interferire quota parte anche sulla struttura della copertura stessa. All'atto di consegna dell'ATP di cui RG 284/2020 il CTU individuò, per gli interventi di messa in sicurezza del trave, un ammontare complessivo di € 40.000 circa (vd. allegato 16). Tali costi potrebbero essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ritiene di formare n. 1 lotto unico di vendita delle 4 unità immobiliari, ovvero le pratiche edilizie da redigersi sono quantificate una sola volta in quanto risulta fattivo nonché adeguato presentare presso gli Enti competenti, di volta in volta, un'unica pratica afferente tutti gli immobili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorponendosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovrapposte ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimenti a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e, per quanto attiene l'appartamento n. 6, si precisa che la finestra del wc è prospiciente il corpo scala, così come la finestra ovale del soppalco. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.1 L'ingresso all'appartamento int 6 è frontistante la porta di accesso dal corpo scala. L'interno 6 è composto da ampio vano soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco per complessivi 53,81 mq netti, di cui 10,41 mq di soppalco non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di

riscaldamento. Nell'angolo cottura sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo così come il lavello del wc. In tale locale è altresì visibile la predisposizione di un cassonetto volto all'alloggiamento di impianti. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli e l'inferriata sulla finestra del locale wc. Si rileva infine che è presente un varco/apertura di accesso al locale soppalco entro il corridoio del bene n. 4 (unità int. 6B) che dovrà essere chiuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.536,00

I valori OMI aggiornati al 2 semestre 2023 (ultimo dato disponibile- Vd. Allegato 17) per Zona Centrale B03, Microzona 47 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano valori di mercato oscillanti tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 1.900. Il Borsino immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari ad €/mq 2.016; l'andamento prezzi rilevato da immobiliare.it indica che nel centro storico è stato raggiunto un picco massimo nel mese di ottobre 2024 con un valore pari ad €/mq 2.182,00.

Gli immobili oggetto di procedura sono collocati in via Luccoli, centrale e di pregio del centro storico, ma ad un quarto piano senza ascensore che si può assimilare ad un sesto piano di costruzione moderna (altezza interpiano pari ad almeno 3 metri) e, date le caratteristiche e la conformazione del fabbricato, la scrivente ritiene molto oneroso oltreché difficoltoso inserire in futuro ascensore ed ausili, quali ad esempio servo-scala; ciò in riferimento all'assetto planimetrico e distributivo del fabbricato che prevederebbe l'installazione di almeno n. 3 servo-scala e quindi l'ascensore. Considerato lo stato dell'immobile, con cantiere interrotto nell'anno 1998 e con impianti realizzati parzialmente e di cui non sono disponibili schemi e/o certificazioni, la scrivente ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 1.600. Da tale importo risulta necessario dedurre le spese di finitura dell'alloggio, in quanto allo stato attuale non abitabile, la scrivente applica pertanto un costo di ristrutturazione leggera pari ad €/mq 500 applicandolo alla superficie calpestabile dell'immobile (mq 53,81 di alloggio e mq 2,67 di corridoio distributivo) ed ottenendo pertanto per l'unità immobiliare int 6 un valore pari ad € 28.240 di spese di finitura. Il valore dell'immobile int. 6 pertanto si attesta su di un importo di €57.296,00. Gli oneri relativi alle regolarizzazioni presso la Città Metropolitana (strutture), pratica c/o Soprintendenza; pratica edilizia comunale (SCIA) e nuovo accatastamento saranno computati in detrazione una volta sola per tutti gli immobili oggetto di procedura, applicando il criterio del lotto unico.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorpandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovraluce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro

centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.2 L'ingresso all'appartamento int 6C è immediatamente successivo all'interno 6. L'interno 6C è composto da ampio vano soggiorno, cucina, bagno privo di finestra e soppalco di sgombero sopra al locale bagno con accesso dalla cucina; la superficie dell'immobile è pari a complessivi 46,79 mq netti, di cui 3,23 mq di soppalco, locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nella cucina sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 84.096,00

I valori OMI aggiornati al 2 semestre 2023 (ultimo dato disponibile- Vd. Allegato 17) per Zona Centrale B03, Microzona 47 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano valori di mercato oscillanti tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 1.900. Il Borsino immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari ad €/mq 2.016; l'andamento prezzi rilevato da immobiliare.it indica che nel centro storico è stato raggiunto un picco massimo nel mese di ottobre 2024 con un valore pari ad €/mq 2.182,00.

Gli immobili oggetto di procedura sono collocati in via Luccoli, centrale e di pregio del centro storico, ma ad un quarto piano senza ascensore che si può assimilare ad un sesto piano di costruzione moderna (altezza interpiano pari ad almeno 3 metri) e, date le caratteristiche e la conformazione del fabbricato, la scrivente ritiene molto oneroso oltreché difficoltoso inserire in futuro ascensore ed ausili, quali ad esempio servo-scala; ciò in riferimento all'assetto planimetrico e distributivo del fabbricato che prevederebbe l'installazione di almeno n. 3 servo-scala e quindi l'ascensore. Considerato lo stato dell'immobile, con cantiere interrotto nell'anno 1998 e con impianti realizzati parzialmente e di cui non sono disponibili schemi e/o certificazioni, la scrivente ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 1.600. Da tale importo risulta necessario dedurre le spese di finitura dell'alloggio, in quanto allo stato attuale non abitabile, la scrivente applica pertanto un costo di ristrutturazione leggera pari ad €/mq 500 applicandolo alla superficie calpestabile dell'immobile (mq 46,79 di alloggio e mq 2,67 di corridoio distributivo) ed ottenendo pertanto per l'unità immobiliare int 6C un valore pari ad € 24.730 di spese di finitura. Il valore dell'immobile int. 6C pertanto si attesta su di un importo di €59.366,00. Gli oneri relativi alle regolarizzazioni presso la Città Metropolitana (strutture), pratica c/o Soprintendenza; pratica edilizia comunale (SCIA) e nuovo accatastamento saranno computati in detrazione una volta sola per tutti gli immobili oggetto di procedura, applicando il criterio del lotto unico.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorpandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovrapposte ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte

soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.3 L'ingresso all'appartamento int 6A si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari. L'interno 6A è composto da unico vano soggiorno e bagno. A tale unità immobiliare era stata annessa una stanza con piano di calpestio sopra-elevato rispetto al vano soggiorno che, come da sentenze (RG 1200/2010 e RG 1040/2018), dovrebbe essere stralciata dall'unità immobiliare. La superficie dell'interno 6A è pertanto pari a complessivi 22,30 mq netti, di cui 0,84 mq di locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto in primis deve essere chiusa l'apertura che da' accesso al vano sopraelevato di altra proprietà, deve essere tamponato il locale di sgombero verso il corridoio comune, deve essere realizzato il solaio separante dall'unità immobiliare soprastante contrassegnata dall'interno 6B. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Sono visibili le predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario. I serramenti presenti sono le finestre senza persiana prospicienti il cavedio. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (Vd allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 40.336,00

I valori OMI aggiornati al 2 semestre 2023 (ultimo dato disponibile- Vd. Allegato 17) per Zona Centrale B03, Microzona 47 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano valori di mercato oscillanti tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 1.900. Il Borsino immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari ad €/mq 2.016; l'andamento prezzi rilevato da immobiliare.it indica che nel centro storico è stato raggiunto un picco massimo nel mese di ottobre 2024 con un valore pari ad €/mq 2.182,00.

Gli immobili oggetto di procedura sono collocati in via Luccoli, centrale e di pregio del centro storico, ma ad un quarto piano senza ascensore che si può assimilare ad un sesto piano di costruzione moderna (altezza interpiano pari ad almeno 3 metri) e, date le caratteristiche e la conformazione del fabbricato, la scrivente ritiene molto oneroso oltreché difficoltoso inserire in futuro ascensore ed ausili, quali ad esempio servo-scala; ciò in riferimento all'assetto planimetrico e distributivo del fabbricato che prevederebbe l'installazione di almeno n. 3 servo-scala e quindi l'ascensore. Considerato lo stato dell'immobile, con cantiere interrotto nell'anno 1998 e che dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione pesante la scrivente ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 1.600. Da tale importo risulta necessario dedurre le spese di ristrutturazione pesante dell'alloggio, in quanto allo stato attuale non é abitabile, la scrivente applica pertanto un costo di ristrutturazione pesante pari ad €/mq 1000 applicandolo alla superficie calpestabile dell'alloggio mq 22,30 ed €/mq 500 per la ristrutturazione leggera del corridoio distributivo pari a mq 2,67. Si ottiene pertanto per l'unità immobiliare int 6A un importo pari ad € 23.635 di spese di ristrutturazione. Il valore dell'immobile int. 6A pertanto si attesta su di un importo di €16.071. Gli oneri relativi alle regolarizzazioni presso la Città Metropolitana (strutture), pratica c/o Soprintendenza; pratica edilizia comunale (SCIA) e nuovo accatastamento saranno computati in detrazione una volta sola per tutti gli immobili oggetto di

procedura, applicando il criterio del lotto unico.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovraluce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e nello specifico i due locali di sgombero, di cui uno - quello prospiciente via Luccoli - è dotato anche di serramento verso l'esterno. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.4 L'ingresso all'appartamento int 6B si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari e deve essere percorsa anche la scala che conduce al 5 livello, ove è collocata l'unità immobiliare. L'interno 6B è composto da vano distributivo, bagno, cucina, camera e n. 2 locali di sgombero, non classificabili come abitabili date le altezze presenti. La superficie dell'immobile è pari a complessivi 48,60 mq netti abitabili, 23,40 mq netti di locali di sgombero, non abitabili, oltre a balcone scoperto di mq 3,60 e terrazzo a tetto di 7,48 mq. Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto deve essere realizzato il solaio separante con l'unità immobiliare sottostante contrassegnata dall'interno 6A. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Gli unici serramenti presenti sono le finestre, di cui alcune dotate di persiane in pessimo stato di conservazione. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (vd Allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 87.616,00

I valori OMI aggiornati al 2 semestre 2023 (ultimo dato disponibile- Vd. Allegato 17) per Zona Centrale B03, Microzona 47 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano valori di mercato oscillanti tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 1.900. Il Borsino immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari ad €/mq 2.016; l'andamento prezzi rilevato da immobiliare.it indica che nel centro storico è stato raggiunto un picco massimo nel mese di ottobre 2024 con un valore pari ad €/mq 2.182,00.

Gli immobili oggetto di procedura sono collocati in via Luccoli, centrale e di pregio del centro storico,

ma ad un quarto piano senza ascensore che si può assimilare ad un sesto piano di costruzione moderna (altezza interpiano pari ad almeno 3 metri) e, date le caratteristiche e la conformazione del fabbricato, la scrivente ritiene molto oneroso oltreché difficoltoso inserire in futuro ascensore ed ausili, quali ad esempio servo-scala; ciò in riferimento all'assetto planimetrico e distributivo del fabbricato che prevederebbe l'installazione di almeno n. 3 servo-scala e quindi l'ascensore. Considerato lo stato dell'immobile, con cantiere interrotto nell'anno 1998 e che dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione pesante la scrivente ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 1.600. Da tale importo risulta necessario dedurre le spese di ristrutturazione pesante dell'alloggio, in quanto allo stato attuale non é abitabile, la scrivente applica pertanto un costo di ristrutturazione pesante pari ad €/mq 1000 applicandolo alla superficie calpestabile dell'alloggio mq 48,60 ed €/mq 500 per la ristrutturazione leggera del corridoio distributivo pari a mq 2,67 e dei locali di sgombero di mq 23,40. Si ottiene pertanto per l'unità immobiliare int 6B un importo pari ad € 61.635 di spese di ristrutturazione. Il valore dell'immobile int. 6B pertanto si attesta su di un importo di €25.981. Gli oneri relativi alle regolarizzazioni presso la Città Metropolitana (strutture), pratica c/o Soprintendenza; pratica edilizia comunale (SCIA) e nuovo accatastamento saranno computati in detrazione una volta sola per tutti gli immobili oggetto di procedura, applicando il criterio del lotto unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4	56,13 mq	1.600,00 €/mq	€ 85.536,00	100,00%	€ 85.536,00
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4	52,56 mq	1.600,00 €/mq	€ 84.096,00	100,00%	€ 84.096,00
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4	27,96 mq	1.600,00 €/mq	€ 40.336,00	100,00%	€ 40.336,00
Bene N° 4 - Appartamento Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5	69,76 mq	1.600,00 €/mq	€ 87.616,00	100,00%	€ 87.616,00
Valore di stima:					€ 297.584,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 297.584,00

Deprezzamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
45 di 58

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ristrutturazione edilizia leggera int 6	28240,00	€
ristrutturazione edilizia leggera int 6C	24730,00	€
ristrutturazione edilizia pesante int 6A	23635,00	€
ristrutturazione edilizia pesante int 6B	61635,00	€
pratiche comunali, pratiche catastali, DVSS, pratiche Soprintendenza	26210,70	€

Valore finale di stima: € 133.133,30

Introduzione

Le procedure ed i costi relativi all'espletamento delle pratiche da redigersi sono quantificati una sola volta nella stima a lotto unico in quanto risulta fattivo nonché adeguato presentare presso gli Enti competenti, di volta in volta, una pratica unica afferente tutti gli immobili.

Al fine di sanare le opere strutturali effettuate all'interno delle unità immobiliari in assenza di denuncia e mettere in sicurezza il trave lesionato - che sostiene la copertura - sarà necessario attivare la procedura della redazione del DVSS (Documento di valutazione della Sicurezza statica) con la richiesta di terna all'Albo degli Ingegneri per l'individuazione del Tecnico certificatore. Detto Tecnico redigerà al termine della sua attività il DACCS (documento di conformità della sicurezza strutturale). Successivamente a tale deposito la Città Metropolitana potrà avviare la denuncia presso la Procura della Repubblica a carico di soggetto non identificato (non essendo noti in quanto non dichiarati nelle pratiche edilizie - in quanto all'epoca non dovuti - né il Direttore dei Lavori né l'impresa di costruzione) con conseguente emanazione di ammenda.

Si precisa che a far data dal giorno 14/12/2012 decorre il vincolo monumentale ex art. 10 comma 3 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 parte seconda; tale vincolo è esteso a tutto l'immobile denominato Palazzo Franzone sito in via Luccoli 22 a Genova (cod. Mon. Maddalena 127). Si precisa ulteriormente che sono state indicate tutte le unità immobiliari afferenti il palazzo e pertanto gli immobili oggetto di pignoramento risultano sottoposti a detto vincolo (vd. Allegato 13).

Poiché le pratiche edilizie recano la data dell'anno 1997, le attività di cantiere risultano sospese dall'anno 1998 e le pratiche ex art. 26 l. 47/85 non sono più vigenti in quanto superate dal Testo unico per l'Edilizia (D.P.R.380/2001), la scrivente ritiene che l'acquirente debba presentare nuova pratica edilizia previa redazione del DVSS. Tale pratica dovrà essere necessariamente assentita dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova.

I costi relativi all'espletamento delle pratiche necessarie potrebbero attestarsi sui seguenti importi: pratica presso Città Metropolitana (€ 32 bolli più spese istruttoria più attività tecnico più eventuali sondaggi e/o prove e/o rilievo 3D effettuato con laser scanner per un totale pari a circa € 15.000 per tutti gli immobili); pratica presso Soprintendenza (€16 di bollo) e pratica S.C.I.A. presso Comune di Genova (€ 107,60 diritti di presentazione + € 91,10 per istruttoria + € 5.164 di ammenda) con corresponsione al tecnico di € 5.000 per oneri professionali per entrambe le pratiche; € 200 di presentazione n. 4 DOCFA alla fine dei lavori presso il catasto oltre agli oneri per la redazione della pratica catastale pari ad almeno € 600. L'importo totale potrebbe attestarsi su € 26.210,70 oltre all'ammenda comminata da parte della Procura della Repubblica in oggi non quantificabile né ascrivibile per certo al futuro acquirente.

I valori OMI aggiornati al 2 semestre 2023 (ultimo dato disponibile - vd allegato 17) per Zona Centrale B03, Microzona 47 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano valori di mercato oscillanti tra un minimo di €/mq 1.300 ed un massimo di €/mq 1.900. Il Borsino immobiliare indica per abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari ad €/mq 2.016; l'andamento prezzi rilevato da immobiliare.it indica che nel centro storico è stato raggiunto un picco massimo nel mese di ottobre 2024 con un valore pari ad €/mq 2.182,00.

Gli immobili oggetto di procedura sono collocati in via Luccoli, centrale e di pregio del centro storico, ma ad un

quarto e quinto piano senza ascensore che si può assimilare ad un sesto/settimo piano di costruzione moderna e, date le caratteristiche e la conformazione del fabbricato, la scrivente ritiene molto oneroso oltretutto difficoltoso inserire in futuro ascensore ed ausili, quali ad esempio servo-scala; ciò in riferimento all'assetto planimetrico e distributivo del fabbricato che prevederebbe l'installazione di almeno n. 3 servo-scala e quindi l'ascensore. Considerato lo stato degli immobili, con cantiere interrotto nell'anno 1998 e con impianti realizzati parzialmente e di cui non sono disponibili schemi e/o certificazioni, la scrivente ritiene di applicare il valore medio OMI pari ad €/mq 1.600. Da tale importo risulta necessario dedurre le spese di finitura delle unità immobiliari, in quanto allo stato attuale non sono abitabili. La scrivente ha applicato un costo di ristrutturazione leggera pari ad €/mq 500 per le unità immobiliari 6 e 6C, per il corridoio distributivo (comune a tutte le unità immobiliari oggetto di procedura) e per i locali disgombero dell'int. 6B; e un costo di ristrutturazione pesante pari ad €/mq 1.000 per le unità immobiliari 6A e 6B.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia immobiliare riguarda n. 4 beni inseriti in un unico compendio immobiliare e risulta dall'unione di n. 2 procedure pendenti innanzi al Tribunale di Genova (RE 333/2023 e RE 273/2024). Come da Verbale di udienza in data 18/10/2024 è stata disposta la riunione delle due procedure, pertanto con la presente perizia si intende aggiornato e superato il deposito di perizia precedente (che riguardava solo n. 2 beni) avvenuto il giorno 20/12/2023 e s.m.i.

Si precisa ancora che il giuramento della procedura RE 273/2024 fu effettuato dalla scrivente in data 01/08/2024.

Si tiene a sottolineare che preventivamente agli interventi di ristrutturazione su tutte le unità immobiliari, al fine di renderle abitabili, sarà necessario mettere in definitiva sicurezza il trave lesionato separante le unità immobiliari int 6A e 6B. Si richiama quivi integralmente quanto indicato nel paragrafo stima a lotto unico. Si precisa ancora che l'intervento di messa in sicurezza del trave lesionato afferente la copertura ed inserito nelle unità immobiliari 6A e 6B sarà propedeuticamente soggetto alla redazione del DVSS. I relativi oneri di redazione sono inseriti all'interno della presente procedura, in quanto tale DVSS dovrà riguardare sia il trave della copertura, sia gli interventi strutturali, realizzati in assenza di denuncia, entro tutte le unità immobiliari, oggetto di procedura. All'atto di consegna dell'ATP di cui RG 284/2020 il CTU individuò, per gli interventi di messa in sicurezza del trave, un ammontare complessivo di € 40.000 circa (vd. allegato 16). Tali costi potrebbero essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile.

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 10/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4 VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 RILIEVO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 CONFRONTO TRA RILIEVO E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 EVIDENZIAZIONE STATO SOPPALCO APP INT 6 (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 - PRATICA DI CONDONO (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 EVIDENZIAZIONE CORREZIONI SU ELABORATO CONDONO (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 PRATICA 3400/1997 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 PRATICA 5294/1997 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 PRATICA 720/1998 (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALLEGATO 13 DECRETO DI VINCOLO (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALLEGATO 14 ATTI NOTARILI (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALLEGATO 15 A.P.E. (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALLEGATO 16 ESTRATTO DA ATP RG 284/2020 (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ALLEGATO 17 VALORI IMMOBILIARI (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - ALLEGATO 18 PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 09/11/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovrapposte ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimenti a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e, per quanto attiene l'appartamento n. 6, si precisa che la finestra del wc è prospiciente il corpo scala, così come la finestra ovale del soppalco. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari int. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.1 L'ingresso all'appartamento int 6 è frontistante la porta di accesso dal corpo scala. L'interno 6 è composto da ampio vano soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco per complessivi 53,81 mq netti, di cui 10,41 mq di soppalco non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nell'angolo cottura sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo così come il lavello del wc. In tale locale è altresì visibile la predisposizione di un cassonetto volto all'alloggiamento di impianti. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli e l'inferriata sulla finestra del locale wc. Si rileva infine che è presente un varco/apertura di accesso al locale soppalco entro il corridoio del bene n. 4 (unità int. 6B) che dovrà essere chiuso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14/7/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovraluce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.2 L'ingresso all'appartamento int 6C è immediatamente successivo all'interno 6. L'interno 6C è composto da ampio vano soggiorno, cucina, bagno privo di finestra e soppalco di sgombero sopra al locale bagno con accesso dalla cucina; la superficie dell'immobile è pari a complessivi 46,79 mq netti, di cui 3,23 mq di soppalco, locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nella cucina sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14/7/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovral-

luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.3 L'ingresso all'appartamento int 6A si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari. L'interno 6A è composto da unico vano soggiorno e bagno. A tale unità immobiliare era stata annessa una stanza con piano di calpestio sopra-elevato rispetto al vano soggiorno che, come da sentenze (RG 1200/2010 e RG 1040/2018), dovrebbe essere stralciata dall'unità immobiliare. La superficie dell'interno 6A è pertanto pari a complessivi 22,30 mq netti, di cui 0,84 mq di locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto in primis deve essere chiusa l'apertura che da' accesso al vano sopraelevato di altra proprietà, deve essere tamponato il locale di sgombero verso il corridoio comune, deve essere realizzato il solaio separante dall'unità immobiliare soprastante contrassegnata dall'interno 6B. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Sono visibili le predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario. I serramenti presenti sono le finestre senza persiana prospicienti il cavedio. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (Vd allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14712/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5

IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura è collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorponendosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovrapposte ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che

poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e nello specifico i due locali di sgombero, di cui uno - quello prospiciente via Luccoli - è dotato anche di serramento verso l'esterno. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.4 L'ingresso all'appartamento int 6B si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari e deve essere percorsa anche la scala che conduce al 5 livello, ove è collocata l'unità immobiliare. L'interno 6B è composto da vano distributivo, bagno, cucina, camera e n. 2 locali di sgombero, non classificabili come abitabili date le altezze presenti. La superficie dell'immobile è pari a complessivi 48,60 mq netti abitabili, 23,40 mq netti di locali di sgombero, non abitabili, oltre a balcone scoperto di mq 3,60 e terrazzo a tetto di 7,48 mq. Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto deve essere realizzato il solaio separante con l'unità immobiliare sottostante contrassegnata dall'interno 6A. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Gli unici serramenti presenti sono le finestre, di cui alcune dotate di persiane in pessimo stato di conservazione. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (vd Allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è sottoposto a vincolo monumentale n. 00108252 in data 14/7/2012, codice monumento Ge-Maddalena, MON 127 denominato Palazzo Franzone. Nella tav. 38 del PUC vigente Assetto Urbanistico il fabbricato, entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura, ricade in ambito AC- CS, ovvero Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano e nella tavola Centro Storico risulta essere immobile in categoria B ovvero edificio monumentale o rappresentativo del tessuto edilizio storico che ha mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo. Ai sensi dell'art. AC-CS delle Norme di Conformità sono consentiti interventi di: manutenzione straordinaria e ordinaria, interventi sulle facciate per cui è prescritto il restauro e la ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 133.133,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
52 di 58

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.133,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, edificio 22, interno 6, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	56,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.		
Descrizione:	<p>IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorpandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso , in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimenti a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Su detta cupola affacciano i soppalchi del piano quinto e, per quanto attiene l'appartamento n. 6, si precisa che la finestra del wc è prospiciente il corpo scala, così come la finestra ovale del soppalco. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.1 L'ingresso all'appartamento int 6 è frontistante la porta di accesso dal corpo scala. L'interno 6 è composto da ampio vano soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco per complessivi 53,81 mq netti, di cui 10,41 mq di soppalco non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nell'angolo cottura sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo così come il lavello del wc. In tale locale è altresì visibile la predisposizione di un cassonetto volto all'alloggiamento di impianti. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli e l'inferriata sulla finestra del locale wc. Si rileva infine che è presente un varco/apertura di accesso al locale soppalco entro il corridoio del bene n. 4 (unità int. 6B) che dovrà essere chiuso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, edificio 22, interno 6C, piano 4

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 19, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	52,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998.		
Descrizione:	<p>IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorpandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso, in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sovra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.2 L'ingresso all'appartamento int 6C è immediatamente successivo all'interno 6. L'interno 6C è composto da ampio vano soggiorno, cucina, bagno privo di finestra e soppalco di sgombero sopra al locale bagno con accesso dalla cucina; la superficie dell'immobile è pari a complessivi 46,79 mq netti, di cui 3,23 mq di soppalco, locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi quasi finito al grezzo, va comunque osservato che, essendo a vista la struttura della copertura in legno, sarà necessario procedere alla valutazione di necessità di isolamento termico e/o di posa di controsoffittatura. Sono visibili le predisposizioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. Nella cucina sono stati realizzati gli arredi in muratura al grezzo. Gli unici serramenti presenti sono le tre finestre con persiana sul prospetto di via Luccoli.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, edificio 22, interno 6A, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 21, Zc. 1A, Categoria A5	Superficie	27,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998. L'appartamento non è dotato di soffitto nel vano soggiorno (solaio soprastante delimitante l'interno 6A e l'interno 6B soprastante) in quanto per la presenza di trave rotto della copertura lo stesso trave è stato oggetto di puntellazione.		
Descrizione:	IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno		

	<p>1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso , in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sopra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala si accede per il tramite di cancello al corpo scala che raggiunge il piano nobile contraddistinto da ampio atrio voltato. In questo luogo il pavimento è in parte a scacchiera ed in parte in marmo bianco con tozzetti di ardesia. Tutte le pareti sono intonacate ed imbiancate. Da tale livello del primo piano nobile il corpo scala presenta pedate ed alzate in ardesia con pavimentazione dei pianerottoli in ardesia e tozzetti di marmo bianco. Detto corpo scala ha copertura a cupola con foro centrale ellittico di illuminazione coperto da lastre di vetro. Per il tramite della porta caposcala si accede al corridoio distributivo alle unità immobiliari intt. 6, 6C, 6A e 6B. Si indica fin da subito che tale area è stata interessata da cantieri edili privati che sono iniziati nell'anno 1997 e quindi sospesi dall'anno 1998. BENE N.3 L'ingresso all'appartamento int 6A si colloca in fondo a destra del corridoio distributivo alle 4 unità immobiliari. L'interno 6A è composto da unico vano soggiorno e bagno. A tale unità immobiliare era stata annessa una stanza con piano di calpestio sopra-elevato rispetto al vano soggiorno che, come da sentenze (RG 1200/2010 e RG 1040/2018), dovrebbe essere stralciata dall'unità immobiliare. La superficie dell'interno 6A è pertanto pari a complessivi 22,30 mq netti, di cui 0,84 mq di locale di sgombero, non abitabile. Attualmente l'immobile è da ritenersi soggetto ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante in quanto in primis deve essere chiusa l'apertura che da' accesso al vano sopraelevato di altra proprietà, deve essere tamponato il locale di sgombero verso il corridoio comune, deve essere realizzato il solaio separante dall'unità immobiliare soprastante contrassegnata dall'interno 6B. Prima di realizzare tale solaio sarà necessario procedere alla messa in sicurezza del trave rotto della copertura, che in oggi risulta puntellato entro l'appartamento 6A. Sono visibili le predisposizioni dell'impianto idrico-sanitario. I serramenti presenti sono le finestre senza persiana prospicienti il cavedio. Per quanto riguarda la messa in sicurezza del trave e della copertura si rimanda integralmente all'allegato ATP RG284/2020 (Vd allegato 16) precisando che gli interventi previsti e descritti dovranno essere realizzati prima degli interventi di ristrutturazione sia dell'appartamento int 6A sia dell'appartamento int. 6B e che la realizzazione del DVSS dovrà riguardare tutti gli immobili oggetto di procedura (ovvero tutte e 4 le unità immobiliari).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, edificio 22, interno 6B, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 253, Sub. 22, Zc. 1A, Categoria A5	Superficie	69,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non abitabile in quanto oggetto di cantiere interrotto nell'anno 1998. L'appartamento non è dotato di solai in continuità in quanto per la presenza di trave rotto della copertura lo stesso trave è stato oggetto di puntellazione e di mancata realizzazione dei solai confinanti.		
Descrizione:	<p>IL CONTESTO L'appartamento oggetto di procedura é collocato nell'edificio contraddistinto dal civico 22 di via Luccoli ed è posto nella sua porzione terminale in adiacenza a Piazza Soziglia. La collocazione è baricentrica rispetto al centro della città e del centro storico. Tale parte di centro storico ha visto il suo sviluppo già a partire alla fine dell'anno 1200, e il fabbricato, ovvero Palazzo Franzone, nel corso dell'anno 1800 ha assunto la facies attuale accorrandosi con il civico adiacente. La facciata su via Luccoli presenta tracce di una ricca decorazione pittorica seicentesca a riquadri architettonici. Il portone di ingresso , in legno presenta due ante di dimensione uguale ed apribili verso l'interno, sopra-luce ad arco con inferriata decorata e chiusura interna a vetro. L'atrio è voltato con volte a crociera che poggiano su colonne marmoree con capitello dorico; il pavimento è a riquadri con piastrelle in ardesia e marmo bianco; le pareti sono decorate nella parte sottostante con paramenti in marmo e nella parte soprastante con riquadrature e stucchi. Il corpo scala si dirama in fondo all'atrio lato sinistro ed ha pedate ed alzate in marmo bianco, i pianerottoli presentano pavimento a riquadri come l'atrio; dopo la seconda rampa di scala</p>		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6, EDIFICIO 22, INTERNO 6, PIANO 4

- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/07/2023

Reg. gen. 25045 - Reg. part. 19837

Quota: 171

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6C, EDIFICIO 22, INTERNO 6C, PIANO 4

- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 18/07/2023

Reg. gen. 25045 - Reg. part. 19837

Quota: 171

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6A, EDIFICIO 22, INTERNO 6A, PIANO 4

- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 13/09/2024

Reg. gen. 30728 - Reg. part. 24239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito ammonta ad € 30.886,77.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA LUCCOLI CIV 22 INT 6B, EDIFICIO 22, INTERNO 6B, PIANO 5



- **ATTO GIUDIZIARIO DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 7586

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 13/09/2024

Reg. gen. 30728 - Reg. part. 24239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito ammonta ad € 30.886,77.

