



R.E. 360_2024



ALLEGATO 13

PERIZIA PRIVACY



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.010,22	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



In data 04/10/2024, 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 07/10/2024 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 RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4, piano 1

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è sito nel quartiere Quinto al mare di Genova, nel Municipio IX Levante. Dista circa 150 metri in linea d'aria dal mare, è prossimo alla stazione ferroviaria, ai giardini ed alla spiaggia pubblica. Detto edificio fu costruito alla fine degli anni 1950 e si presenta in buono stato di manutenzione. La via di accesso al fabbricato, nella sua porzione terminale è privata e consente il posteggio di n. 1 vettura ad abitazione. L'edificio, dotato di n. 3 corpi scala, con cadauno 12 appartamenti di cui n. 2 a piano, presenta facciata di colore bianco/beige su via Roncallo con terrazzi a loggia e sfondati di colore rosa scuro, la facciata retrostante invece è di colore rosa scuro con balconi aggettanti di colore beige. I piani abitabili sono in numero di sei oltre il piano terra. La parte basamentale del piano terra è rivestita con mosaico in pietra a spacco di piccole dimensioni di colore grigio. Il portone del civico 18, centrale, è tripartito, del tipo ad anta unica centrale e due ante laterali fisse, con sopraluce, intelaiatura in legno e vetrate. L'atrio di ingresso presenta pavimento a scacchiera in ardesia e marmo bianco, le pareti sono nella metà verso il portone rivestite con mosaico in pietra, nella metà verso il corpo scala rivestite con granulato di colore beige rosato a tutta altezza. E' presente impianto citofonico ed ascensore. Il corpo scala ha pedate in marmo grigio ed alzate in ardesia. I pianerottoli intermedi sono pavimentati con piastrelle in graniglia di colore beige. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al primo piano ed ha un solo terrazzo sulla facciata opposta a via Roncallo. Il portone di accesso è del tipo blindato ad anta unica, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera a taglio termico, le chiusure esterne a tapparella in pvc, le porte interne in laminato.

I pavimenti, eccetto il bagno, sono in legno a listelli del tipo pre-finito in non buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si compone di: ingresso nel soggiorno, studio verso via Roncallo, a cui si accede per il tramite di porta a doppia anta scorrevole vetrata di colore opaco e struttura in legno di colore ciliegio, cucina aperta dotata di parete attrezzata con pannello laminato. In cucina è presente la calderina a vista in nicchia, priva di sportello, per la produzione di acqua calda e riscaldamento (ovvero l'immobile è del tipo termoautonomo). Per il tramite di piccolo corridoio si accede alla camera da letto matrimoniale che è dotata di cabina armadio attrezzata; sul lato opposto è presente un disimpegno adibito a lavanderia/ripostiglio piastrellato per una altezza pari a circa un metro, da cui si accede al bagno, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia con pareti di vetro; il bagno è rivestito con piastrelle di colore grigio fino ad una altezza di due metri, il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio antiscivolo. Sopra al disimpegno ed accessibile dal bagno è presente un soppalco (non calpestabile) privo di sportello di chiusura. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione a faretti, sono altresì presenti velette in cartongesso nel soggiorno, sulla parete attrezzata della cucina e sopra il lavello del bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che è pavimentato con piastrelle in graniglia di colore beige con parapetto realizzato in parte in muratura ed in parte a ringhiera in ferro di colore beige. E' presente luce sul terrazzo. Tutti i soffitti dell'abitazione sono imbiancati, le pareti presentano coloriture spugnate di colore rosa, beige e grigio. Il tutto versa in buone condizioni di manutenzione eccetto il pavimento pre-finito in legno.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord-est con muri perimetrali ed altra proprietà, a sud -est con muri perimetrali e via Roncallo, a sud-ovest con vano scala ed appartamento int. 3, a nord ovest con muri perimetrali e distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda				
Abitazione	58,11 mq	63,74 mq	1	63,74 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,11 mq	0,25	1,03 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2007 al 15/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUI, Fg. 4, Part. 80, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 785,01 Piano 1
Dal 21/02/2013 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUI, Fg. 4, Part. 80, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 785,01 Piano 1
Dal 17/01/2025 al 20/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. QUI, Fg. 4, Part. 813, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 785,01 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
QUI	4	813	17	6	A3	5	4	67 mq	785,01 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura fu costruito con progetto rubricato al n. 1178/1954.

L'appartamento oggetto di procedura fu interessato da opere interne realizzate in economia diretta con diversa distribuzione degli spazi interni, nuovi impianti termo-sanitari ed elettrici con D.I.A. per opere interne rubricata al n. 4111/2007 presentata il 03/07/2007 (vd. allegato pratica edilizia D.I.A.). Fu quindi presentata in data 16/10/2009 planimetria catastale attestante lo stato dei luoghi in conformità alla D.I.A. stessa.

In epoca successiva furono realizzati alcuni interventi come di seguito elencato:

- abbattimento muretto alto 1 metro in ingresso/soggiorno;
- abbattimento parete di delimitazione box doccia nel bagno;
- spostamento pareti di delimitazione cabina armadio in camera da letto matrimoniale;
- realizzazione ex novo di parete in cartongesso entro il soggiorno onde realizzare studio;
- realizzazione di soppalco su disimpegno di accesso al bagno con altezza sottostante pari a m 2,10.

Non sono state rese disponibili né le certificazioni dell'impianto elettrico né il libretto di uso e manutenzione della caldaia (di produzione acqua calda e riscaldamento).

Al fine di regolarizzare le opere eseguite è necessario redigere pratica edilizia ovvero presentare al Comune di Genova Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere di manutenzione straordinaria leggera per opere già eseguite ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. b e art. 6 bis. Preventivamente sarà necessario presentare variazione catastale tramite DOCFA da allegarsi alla CIL.Ass. Gli oneri di presentazione di tali pratiche ammontano per il Comune ad €33,70 quali oneri di presentazione pratica oltre € 1.000 di sanzione, al Catasto € 50,00 per diritti di presentazione. Gli oneri fissi ammontano pertanto ad €1.083,70 oltre al compenso del tecnico redattore che può essere quantificato in €1.500 onnicomprensivi.

ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

ASTE GIUDIZIARIE® PATTI

L'immobile oggetto di procedura risulta inserito in edificio contraddistinto da n. 3 numeri civici (16-18-20), nel merito l'area esterna al fabbricato contornata da paletti con catene e striscia gialla con indicata Proprietà Privata costituisce parte comune tra tutti i condomini. Nel merito si allega il Regolamento di Condominio depositato presso Associazione della Proprietà Edilizia.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di procedura versa in buone condizioni di manutenzione così come il fabbricato entro cui è collocato l'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE® PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio sono specificate nel Regolamento di Condominio, quivi allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi Regolamento di Condominio. E' possibile parcheggiare n. 1 automobile per ogni abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato fu realizzato in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni. Il fabbricato è dotato di n 3 corpi scala, afferenti a ciascuno civico. La copertura è del tipo piano. Il fabbricato è dotato di ascensore e gli appartamenti presentano doppio affaccio. Sono presenti posti auto scoperti condominiali nell'area privata frontistante l'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo ovvero il giorno 14/11/2024 si riscontrava nell'immobile oggetto di procedura la presenza di famiglia di nazionalità Ucraina e il Sig. **** Omissis **** dichiarava che l'immobile era abitato sia dalla moglie che da tale famiglia (Vd. verbale di sopralluogo). Successivamente l'Esecutato ha prodotto a SO.VE.MO la Sentenza di cui RG 5580/2020 presso il Tribunale Civile di Genova Sez. IV Civile ove è stata omologata la separazione consensuale in data 05/11/2020 tra **** Omissis **** ed è stato indicato che la casa coniugale, oggetto di procedura, veniva assegnata alla Signora che avrebbe vissuto nella predetta abitazione insieme **** Omissis **** (Vd. Sentenza allegata). Tale sentenza del 05/11/2020 risulta successiva alla nota di iscrizione dell'ipoteca di mutuo fondiario (03/07/2007) e non risulta trascritta. Veniva inoltre prodotto a SO.VE.MO anche il prot.5899/2024 IMMIGRAZIONE Comune di Genova Direzione Demografici, ovvero l'avvio di procedimento anagrafico in data 08/06/2024 per iscrizione anagrafica per trasferimento di residenza, presso l'immobile oggetto di procedura per famiglia di origine Ucraina ovvero per **** Omissis **** (vd. Allegato prot. 5899/2024). Non risultano depositati contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2007 al 15/08/1999	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVALDI	15/08/1999	36278	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE	21/10/2024	34903	27380



		GENOVA				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		U.S. ALESSANDRIA	11/02/2000	49	1244	
Dal 17/01/2025 al 20/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO ARMANDO SALATI	20/06/2007	14493	5312	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CONSERVATORIA GENOVA	03/07/2007	28835	15277	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la denuncia di successione si attesta sull'accettazione tacita di eredità, come da nota di trascrizione prodotta in atti nella procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 03/07/2007
Reg. gen. 28836 - Reg. part. 8469
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 125.000,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: NOTAIO ARMANDO SALATI

Data: 20/06/2007

N° repertorio: 14494

N° raccolta: 5313

Note: Si precisa che il credito vantato da B@nca 24-7 S.p.a., con le garanzie che lo assistono, è stato trasferito ed è oggi di titolarità di Intesa Sanpaolo S.p.A..

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a GENOVA il 06/09/2022

Reg. gen. 32544 - Reg. part. 5275

Quota: 1/1

Importo: € 86.119,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.059,58

Note: Si precisa che tale iscrizione verte su n. 2 unità negoziali, di cui l'unità negoziale n. 2 non riguarda immobile oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 12/08/2024

Reg. gen. 29125 - Reg. part. 22999

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito vantato da B@nca 24-7 S.p.a., con le garanzie che lo assistono, è stato trasferito ed oggi di titolarità di Intesa Sanpaolo S.p.A.

Oneri di cancellazione

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

Si precisa che in data 16/10/2024 è intervenuta nella procedura l'Agenzia delle Entrate Riscossione per un credito di € 147.449,48 di cui €0,00 assistiti da privilegio ipotecario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta, secondo il Piano Urbanistico Comunale, ricompreso in Zona AC-IU. In tale ambito di conservazione dell'impianto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Nel livello paesaggistico puntuale del piano urbanistico comunale il fabbricato è ricompreso entro la zona di struttura urbana qualificata.

L'area entro cui sorge il fabbricato inoltre è sottoposta al D.LGS. 42/2004 quale bellezza d'insieme così identificata: "Fascia costiera fino a quota 100 da Torrente Nervi a Torrente Sturla".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura fu costruito con progetto rubricato al n. 1178/1954.

L'appartamento oggetto di procedura fu interessato da opere interne realizzate in economia diretta con diversa distribuzione degli spazi interni, nuovi impianti termo-sanitari ed elettrici con D.I.A. per opere interne rubricata al n. 4111/2007 presentata il 03/07/2007 (vd. allegato pratica edilizia D.I.A.). Fu quindi presentata in data 16/10/2009 planimetria catastale attestante lo stato dei luoghi in conformità alla D.I.A. stessa.

In epoca successiva furono realizzati alcuni interventi come di seguito elencato:

- abbattimento muretto alto 1 metro in ingresso/soggiorno;
- abbattimento parete di delimitazione box doccia nel bagno;
- spostamento pareti di delimitazione cabina armadio in camera da letto matrimoniale;
- realizzazione ex novo di parete in cartongesso entro il soggiorno onde realizzare studio;
- realizzazione di soppalco su disimpegno di accesso al bagno con altezza sottostante pari a m 2,10.

Non sono state rese disponibili né le certificazioni dell'impianto elettrico né il libretto di uso e manutenzione della caldaia (di produzione acqua calda e riscaldamento).

Al fine di regolarizzare le opere eseguite è necessario redigere pratica edilizia ovvero presentare al Comune di Genova Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per opere di manutenzione straordinaria leggera per opere già eseguite ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. b e art. 6 bis. Preventivamente sarà necessario presentare variazione catastale tramite DOCFA da allegarsi alla CIL.Ass. Gli oneri di presentazione di tali pratiche ammontano per il Comune ad €33,70 quali oneri di presentazione pratica oltre € 1.000 di sanzione, al Catasto € 50,00 per diritti di presentazione. Gli oneri fissi ammontano pertanto ad €1.083,70 oltre al compenso del tecnico redattore che può essere quantificato in € 1.500 onnicomprensivi.

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'A.P.E. colloca l'immobile in categoria G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.387,98

Si precisa che è subentrato dal mese di novembre 2024 nuovo amministratore **** Omissis **** il quale ha riferito che alla data odierna sono in essere € 1.387,98 relative all'esercizio 2024, di tale somma € 567,00 sono afferenti il conguaglio dell'anno 2023.

Ad oggi non sono né previste né deliberate spese di amministrazione straordinaria.

E' possibile parcheggiare nello spazio esterno privato n. 1 automobile per ogni abitazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4, piano 1. Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è sito nel quartiere Quinto al mare di Genova, nel Municipio IX Levante. Dista circa 150 metri in linea d'aria dal mare, è prossimo alla stazione ferroviaria, ai giardini ed alla spiaggia pubblica. Detto edificio fu costruito alla fine degli anni 1950 e si presenta in buono stato di manutenzione. La via di accesso al fabbricato, nella sua porzione terminale è privata e consente il posteggio di n. 1 vettura ad abitazione. L'edificio, dotato di n. 3 corpi scala, con cadauno 12 appartamenti di cui n. 2 a piano, presenta facciata di colore bianco/beige su via Roncallo con terrazzi a loggia e sfondati di colore rosa scuro, la facciata retrostante invece è di colore rosa scuro



con balconi aggettanti di colore beige. I piani abitabili sono in numero di sei oltre il piano terra. La parte basamentale del piano terra è rivestita con mosaico in pietra a spacco di piccole dimensioni di colore grigio. Il portone del civico 18, centrale, è tripartito, del tipo ad anta unica centrale e due ante laterali fisse, con sopra luce, intelaiatura in legno e vetrate. L'atrio di ingresso presenta pavimento a scacchiera in ardesia e marmo bianco, le pareti sono nella metà verso il portone rivestite con mosaico in pietra, nella metà verso il corpo scala rivestite con granulato di colore beige rosato a tutta altezza. E' presente impianto citofonico ed ascensore. Il corpo scala ha pedate in marmo grigio ed alzate in ardesia. I pianerottoli intermedi sono pavimentati con piastrelle in graniglia di colore beige. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al primo piano ed ha un solo terrazzo sulla facciata opposta a via Roncallo. Il portone di accesso è del tipo blindato ad anta unica, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera a taglio termico, le chiusure esterne a tapparella in pvc, le porte interne in laminato. I pavimenti, eccetto il bagno, sono in legno a listelli del tipo pre-finito in non buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si compone di: ingresso nel soggiorno, studio verso via Roncallo, a cui si accede per il tramite di porta a doppia anta scorrevole vetrata di colore opaco e struttura in legno di colore ciliegio, cucina aperta dotata di parete attrezzata con pannello laminato. In cucina è presente la calderina a vista in nicchia, priva di sportello, per la produzione di acqua calda e riscaldamento (ovvero l'immobile è del tipo termoautonomo). Per il tramite di piccolo corridoio si accede alla camera da letto matrimoniale che è dotata di cabina armadio attrezzata; sul lato opposto è presente un disimpegno adibito a lavanderia/ripostiglio piastrellato per una altezza pari a circa un metro, da cui si accede al bagno, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia con pareti di vetro; il bagno è rivestito con piastrelle di colore grigio fino ad una altezza di due metri, il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio antiscivolo. Sopra al disimpegno ed accessibile dal bagno è presente un soppalco (non calpestabile) privo di sportello di chiusura. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione a faretti, sono altresì presenti velette in cartongesso nel soggiorno, sulla parete attrezzata della cucina e sopra il lavello del bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che è pavimentato con piastrelle in graniglia di colore beige con parapetto realizzato in parte in muratura ed in parte a ringhiera in ferro di colore beige. E' presente luce sul terrazzo. Tutti i soffitti dell'abitazione sono imbiancati, le pareti presentano coloriture spugnate di colore rosa, beige e grigio. Il tutto versa in buone condizioni di manutenzione eccetto il pavimento pre-finito in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 813, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 168.402,00

I valori OMI (relativi al 1 semestre dell'anno 2024 - ultimo dato disponibile) afferenti la zona entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura (Zona D20, microzona 83) per abitazioni di tipo economico /categoria A/3) oscillano da un minimo di €/mq 1750 fino ad un massimo di €/mq 2.600. In zona sono in vendita n. 3 appartamenti di dimensioni considerevoli non paragonabili all'immobile oggetto di procedura; nel palazzo frontistante è in vendita un alloggio da ristrutturare con giardino della dimensione di 65 mq con un valore applicato di €/mq 3.231. Data la posizione e la superficie dell'immobile oggetto di procedura, che corrisponde agli immobili di maggior richiesta, data la possibilità di poter disporre di posteggio di fronte al fabbricato, la scrivente ritiene di applicare il valore massimo OMI pari ad €/mq 2.600.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4,	64,77 mq	2.600,00 €/mq	€ 168.402,00	100,00%	€ 168.402,00

piano 1					
				Valore di stima:	€ 168.402,00

Valore di stima: € 168.402,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2583,70	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1387,98	€

Valore finale di stima: € 156.010,22

I valori OMI (relativi al 1 semestre dell'anno 2024 - ultimo dato disponibile) afferenti la zona entro cui é inserito l'immobile oggetto di procedura (Zona D20, microzona 83) per abitazioni di tipo economico /categoria A/3) oscillano da un minimo di €/mq 1750 fino ad un massimo di €/mq 2.600. In zona sono in vendita n. 3 appartamenti di dimensioni considerevoli non paragonabili all'immobile oggetto di procedura; nel palazzo frontistante è in vendita un alloggio da ristrutturare con giardino della dimensione di 65 mq con un valore applicato di €/mq 3.231. Data la posizione e la superficie dell'immobile oggetto di procedura, che corrisponde agli immobili di maggior richiesta e, data la possibilità di poter disporre di posteggio di fronte al fabbricato, la scrivente ritiene di applicare il valore massimo OMI pari ad €/mq 2.600.

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 _VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 20/01/2025)

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2_PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3_RIPRESE FOTOGRAFICHE (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - ALLEGATO 4 _PRATICA EDILIZIA (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5_CONFRONTO COSTRUITO/DEMOLITO (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6_REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7_TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8_VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9_SENTENZA _RG5580_2020 (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10_RICHIESTA RESIDENZA (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11_A.P.E. (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12_VALORI_OMI (Aggiornamento al 20/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALLEGATO 13_PERIZIA_PRIVACY (Aggiornamento al 20/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4, piano 1
Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è sito nel quartiere Quinto al mare di Genova, nel Municipio IX Levante. Dista circa 150 metri in linea d'aria dal mare, è prossimo alla stazione ferroviaria, ai giardini ed alla spiaggia pubblica. Detto edificio fu costruito alla fine degli anni 1950 e si presenta in buono stato di manutenzione. La via di accesso al fabbricato, nella sua porzione terminale è privata e consente il posteggio di n. 1 vettura ad abitazione. L'edificio, dotato di n. 3 corpi scala, con cadauno 12 appartamenti di cui n. 2 a piano, presenta facciata di colore bianco/beige su via Roncallo con terrazzi a loggia e sfondati di colore rosa scuro, la facciata retrostante invece è di colore rosa scuro con balconi aggettanti di colore beige. I piani abitabili sono in numero di sei oltre il piano terra. La parte basamentale del piano terra è rivestita con mosaico in pietra a spacco di piccole dimensioni di colore grigio. Il portone del civico 18, centrale, è tripartito, del tipo ad anta unica centrale e due ante laterali fisse, con sopra luce, intelaiatura in legno e vetrate. L'atrio di ingresso presenta pavimento a scacchiera in ardesia e marmo bianco, le pareti sono nella metà verso il portone rivestite con mosaico in pietra, nella metà verso il corpo scala rivestite con granulato di colore beige rosato a tutta altezza. E' presente impianto citofonico ed ascensore. Il corpo scala ha pedate in marmo grigio ed alzate in ardesia. I pianerottoli intermedi sono pavimentati con piastrelle in graniglia di colore beige. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al primo piano ed ha un solo terrazzo sulla facciata opposta a via Roncallo. Il portone di accesso è del tipo blindato ad anta unica, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera a taglio termico, le chiusure esterne a tapparella in pvc, le porte interne in laminato. I pavimenti, eccetto il bagno, sono in legno a listelli del tipo pre-finito in non buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si compone di: ingresso nel soggiorno, studio verso via Roncallo, a cui si accede per il tramite di porta a doppia anta scorrevole vetrata di colore opaco e struttura in legno di colore ciliegio, cucina aperta dotata di parete attrezzata con pannello laminato. In cucina è presente la calderina a vista in nicchia, priva di sportello, per la produzione di acqua calda e riscaldamento (ovvero l'immobile è del tipo termoautonomo). Per il tramite di piccolo corridoio si accede alla camera da letto matrimoniale che è dotata di cabina armadio attrezzata; sul lato opposto è presente un disimpegno adibito a lavanderia/ripostiglio piastrellato per una altezza pari a circa un metro, da cui si accede al bagno, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia con pareti di vetro; il bagno è rivestito con piastrelle di colore grigio fino ad una altezza di due metri, il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio antiscivolo. Sopra al disimpegno ed accessibile dal bagno è presente un soppalco (non calpestabile) privo di sportello di chiusura. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione a faretti, sono altresì presenti velette in cartongesso nel soggiorno, sulla parete attrezzata della cucina e sopra il lavello del bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che è pavimentato con piastrelle in graniglia di colore beige con parapetto realizzato in parte in muratura ed in parte a ringhiera in ferro di colore beige. E' presente luce sul terrazzo. Tutti i soffitti dell'abitazione sono imbiancati, le pareti presentano coloriture spugnate di colore rosa, beige e grigio. Il tutto versa in buone condizioni di manutenzione eccetto il pavimento pre-finito in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 813, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura risulta, secondo il Piano Urbanistico Comunale, ricompreso in Zona AC-IU. In tale ambito di conservazione dell'impianto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Nel livello paesaggistico puntuale del piano urbanistico comunale il fabbricato è ricompreso entro la zona di struttura urbana qualificata. L'area entro cui sorge il fabbricato inoltre è sottoposta al D.LGS. 42/2004 quale bellezza d'insieme così identificata: "Fascia costiera fino a quota 100 da Torrente Nervi a Torrente Sturla".



ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 156.010,22

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.010,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA RONCALLO 18/4, edificio 18, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 813, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	64,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di procedura versa in buone condizioni di manutenzione così come il fabbricato entro cui è collocato l'immobile.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile oggetto di procedura è sito nel quartiere Quinto al mare di Genova, nel Municipio IX Levante. Dista circa 150 metri in linea d'aria dal mare, è prossimo alla stazione ferroviaria, ai giardini ed alla spiaggia pubblica. Detto edificio fu costruito alla fine degli anni 1950 e si presenta in buono stato di manutenzione. La via di accesso al fabbricato, nella sua porzione terminale è privata e consente il posteggio di n. 1 vettura ad abitazione. L'edificio, dotato di n. 3 corpi scala, con cadauno 12 appartamenti di cui n. 2 a piano, presenta facciata di colore bianco/beige su via Roncallo con terrazzi a loggia e sfondati di colore rosa scuro, la facciata retrostante invece è di colore rosa scuro con balconi aggettanti di colore beige. I piani abitabili sono in numero di sei oltre il piano terra. La parte basamentale del piano terra è rivestita con mosaico in pietra a spacco di piccole dimensioni di colore grigio. Il portone del civico 18, centrale, è tripartito, del tipo ad anta unica centrale e due ante laterali fisse, con sopra-luce, intelaiatura in legno e vetrate. L'atrio di ingresso presenta pavimento a scacchiera in ardesia e marmo bianco, le pareti sono nella metà verso il portone rivestite con mosaico in pietra, nella metà verso il corpo scala rivestite con granulato di colore beige rosato a tutta altezza. E' presente impianto citofonico ed ascensore. Il corpo scala ha pedate in marmo grigio ed alzate in ardesia. I pianerottoli intermedi sono pavimentati con piastrelle in graniglia di colore beige. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al primo piano ed ha un solo terrazzo sulla facciata opposta a via Roncallo. Il portone di accesso è del tipo blindato ad anta unica, i serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera a taglio termico, le chiusure esterne a tapparella in pvc, le porte interne in laminato. I pavimenti, eccetto il bagno, sono in legno a listelli del tipo pre-finito in non buone condizioni di manutenzione. L'appartamento si compone di: ingresso nel soggiorno, studio verso via Roncallo, a cui si accede per il tramite di porta a doppia anta scorrevole vetrata di colore opaco e struttura in legno di colore ciliegio, cucina aperta dotata di parete attrezzata con pannello laminato. In cucina è presente la calderina a vista in nicchia, priva di sportello, per la produzione di acqua calda e riscaldamento (ovvero l'immobile è del tipo termoautonomo). Per il tramite di piccolo corridoio si accede alla camera da letto matrimoniale che è dotata di cabina armadio attrezzata; sul lato opposto è presente un disimpegno adibito a lavanderia/ripostiglio piastrellato per una altezza pari a circa un metro, da cui si accede al bagno, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia con pareti di vetro; il bagno è rivestito con piastrelle di colore grigio fino ad una altezza di due metri, il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio antiscivolo. Sopra al disimpegno ed accessibile dal bagno è presente un soppalco (non calpestabile) privo di sportello di chiusura. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione a faretti, sono altresì presenti velette in cartongesso nel soggiorno, sulla parete attrezzata della cucina e sopra il lavello del bagno. Dalla camera da letto si accede al terrazzo che è pavimentato con piastrelle in graniglia di colore beige con parapetto realizzato in parte in muratura ed in parte a ringhiera in ferro di colore beige. E' presente luce sul terrazzo. Tutti i soffitti dell'abitazione sono imbiancati, le pareti presentano coloriture spugnate di colore rosa, beige e grigio. Il tutto versa in buone condizioni di manutenzione eccetto il pavimento pre-finito in legno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 03/07/2007
Reg. gen. 28836 - Reg. part. 8469
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 125.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: NOTAIO ARMANDO SALATI
Data: 20/06/2007
N° repertorio: 14494
N° raccolta: 5313
Note: Si precisa che il credito vantato da B@nca 24-7 S.p.a., con le garanzie che lo assistono, è stato trasferito ed é oggi di titolarità di Intesa Sanpaolo S.p.A..
- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 06/09/2022
Reg. gen. 32544 - Reg. part. 5275
Quota: 1/1
Importo: € 86.119,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.059,58
Note: Si precisa che tale iscrizione verte su n. 2 unità negoziali, di cui l'unità negoziale n. 2 non riguarda immobile oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 12/08/2024
Reg. gen. 29125 - Reg. part. 22999
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il credito vantato da B@nca 24-7 S.p.a., con le garanzie che lo assistono, è stato trasferito ed oggi di titolarità di Intesa Sanpaolo S.p.A.

