

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Piccinelli Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare nn. 381/2022 e 2013/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14



Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Lotto 3	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 381/2022 del R.G.E.....	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.600,00	32



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.700,00	32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2	36



All'udienza del 15/11/2022, il sottoscritto Geom. Piccinelli Luciano, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: Coordinate GIS: 44.410298 °N 8.967224 °E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3 (Coord. Geografiche: Coordinate GIS: 44.410298 °N 8.967224 °E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2 (Coord. Geografiche: Coordinate GIS: 44.40977 °N 8.96764 °E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLE ROVARE CIV. 30, INTERNO 6, PIANO 2

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire.

Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno.

Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore.

La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto.

L'appartamento (Int. 6) è dotato di un vano ingresso/disimpegno da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno.

Risulta annesso e collegato all'appartamento sul lato nord, a mezzo di una passerella esterna con relativa rampa di scala a salire, un appezzamento di terreno ad uso giardino su cui insistono n. 2 piccoli corpi di fabbrica ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (vedere planimetria dello stato attuale allegata).

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLE ROVARE CIV. 30, INTERNO 10, PIANO 3

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha

accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 10) è dotato di un piccolo ingresso/disimpegno con annesso locale ripostiglio, da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno (vedere planimetria dello stato attuale allegata).

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALDO MANUZIO CIV. 63 ROSSO, INTERNO 37, PIANO S2

Il locale box è compreso all'interno di una più ampia autorimessa realizzata in epoca recente (anno 1996) al piano fondi del caseggiato di Via A. Manuzio civ. 15, facilmente raggiungibile dalle abitazioni in alcuni minuti. L'autorimessa ha accesso da Via A. Manuzio attraverso un breve tratto di strada adiacente il lato sud del caseggiato.

L'unità immobiliare è costituito da un locale di forma pressochè quadrata, occupato internamente da un soppalco in struttura autoportante (altezza sotto soppalco mt. 2,03 - altezza sopra soppalco mt. 2,05 circa).

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 delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

NORD-OVEST: con muri perimetrali su distacco (giardino);
 NORD-EST: con muri perimetrali su distacco (civ. 30);
 SUD-EST: in parte con muri interni su altre proprietà (Intt. 5 e 7), in parte su vano scala condominiale;
 SUD-OVEST: in parte con muri interni su altra proprietà (Int. 5), in parte su vano scala condominiale;
 Sotto: altra proprietà (Int. 2);
 Sopra: altra proprietà (Int. 10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,85 m	2
Giardino	44,00 mq	44,00 mq	0.1	4,40 mq	0,00 m	3
Ripostigli	4,00 mq	4,00 mq	0.3	1,20 mq	1,90 m	3
Totale superficie convenzionale:				78,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (arrotondata):				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1980 al 12/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 2 Graffato 60
Dal 12/02/1986 al 16/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 2 Graffato 60
Dal 16/04/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 2 Graffato 60
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 361,52 Piano 2 Graffato 60

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	62	12	1	A4	3	5	78 mq	361,52 €	2	60

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non risulta rappresentato il ripostiglio realizzato nel giardino e non è stata indicata la modifica relativa al posizionamento del varco di accesso alla camera con affaccio sul fronte nord-ovest (vedere planimetria di raffronto allegata).

E' quindi necessario procedere alla presentazione di una denuncia di aggiornamento Catastale ai sensi dell'art. 20 - R.D.L. n. 652 del 13.04.1939 per "diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento".

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono".
VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (dalla n. 1 alla n. 9).

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali (atrio di accesso condominiale, scale, etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il caseggiato è dotato di una struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena ed è caratterizzato da un corpo di fabbrica di forma irregolare suddiviso in due civici (civv. 30 e 30A) ed articolato su quattro piani fuori terra compreso l'attico a destinazione residenziale oltre il piano terra ad uso diverso; facciata principale dell'edificio è ornata da decori a rilievo mentre i prospetti secondari sono lisci, finiti con intonaco a civile ultimato in tinta (il tutto in discreto stato di conservazione); infissi esterni in alluminio con doppio vetro e persiane; impianto elettrico sottotraccia; impianti autonomi per il riscaldamento dei singoli appartamenti; impianti autonomi per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto (int. 6), durante il sopralluogo, risultava occupata **** Omissis **** (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1980 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. Luigi Schiaffino	04/01/1980	16948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/01/1980	1356	1063

ASTE GIUDIZIARIE®			
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 05/08/2009
 Reg. gen. 25954 - Reg. part. 5027
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 135.000,00
 Spese: € 135.000,00
 Percentuale interessi: 3,75 %
 Rogante: Notaio Mario Bonini
 Data: 04/08/2009
 N° repertorio: 1717
 N° raccolta: 1303

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 29/08/2022
 Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/05/2023

Reg. gen. 18070 - Reg. part. 14211

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare risulta fare parte, è stato costruito con progetto Edilizio n. 13 del 1906. In data 26/02/1986, presso il Comune di Genova, il Sig. **** Omissis **** ha presentato una pratica Edilizia ai sensi dell'art. 48 Legge n. 47/1985 per l'appartamento in oggetto (int. 6) - relativa ad opere interne eseguite nell'anno 1979 (ampliamento bagno e spostamento delle porte di accesso ai locali cucina e bagno).

Si precisa che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente l'anno 1934 (entrata in vigore dell'agibilità) e che successivamente non sono state eseguite opere configurabili come "ristrutturazione edilizia". Pertanto l'immobile non è soggetto a richiesta di agibilità in quanto "già regolare" sotto questo aspetto.

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 idrico.

Allo stato attuale, è stata rilevata la presenza di difformità interne conseguenti allo spostamento della porta di accesso alla camera posta a sud-ovest oltre alla costruzione dei due piccoli manufatti ad uso ripostiglio posti a ridosso del muro di confine nord-ovest del giardino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD-OVEST: con muri perimetrali su distacco (civ. 32 di Via delle Rovare);
 NORD-EST: con muri perimetrali su distacco (civ. 30);
 SUD-EST: in parte con muri interni su altre proprietà (Intt. 9 e 11), in parte su vano scala condominiale;
 SUD-OVEST: in parte con muri interni su altra proprietà (Int. 9), in parte su vano scala condominiale;
 Sotto: altra proprietà (Int. 6);
 Sopra: altra proprietà (Int. 14).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,90 m	3



Totale superficie convenzionale:	73,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	73,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 3
Dal 16/07/1993 al 09/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 3
Dal 09/05/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 361,52 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	62	16	1	A4	3	5	84 mq	361,52 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono".
VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (dalla n. 10 alla n. 15).

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali (atrio di accesso condominiale, scale, etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il caseggiato è dotato di una struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena ed è caratterizzato da un corpo di fabbrica di forma irregolare suddiviso in due civici (civv. 30 e 30A) ed articolato su quattro piani fuori terra compreso l'attico a destinazione residenziale oltre il piano terra ad uso diverso; facciata principale dell'edificio è ornata da decori a rilievo mentre i prospetti secondari sono lisci, finiti con intonaco a civile ultimato in tinta (il tutto in discreto stato di conservazione); infissi esterni in alluminio con doppio vetro e persiane; impianto elettrico sottotraccia; impianti autonomi per il riscaldamento dei singoli appartamenti; impianti autonomi per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto (int. 10), durante il sopralluogo del 17/01/2023, risultava occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1993 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Grilli	16/07/1993	6748	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/07/1993	18092	13315
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 17/12/2005
Reg. gen. 72879 - Reg. part. 15967
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio S. Ferrandino
Data: 01/12/2005
N° repertorio: 185390
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 07/07/2011

Reg. gen. 23315 - Reg. part. 4290

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 65.000,00

Percentuale interessi: 5,177 %

Rogante: Notaio F. Bonini

Data: 01/07/2011

N° repertorio: 51497

N° raccolta: 11340

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 24/10/2013

Reg. gen. 28805 - Reg. part. 3423

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 65.000,00

Percentuale interessi: 4,841 %

Rogante: Notaio M. Bonini

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 4101

N° raccolta: 3041

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 07/02/2017

Reg. gen. 4429 - Reg. part. 774

Quota: 1/1

Importo: € 65.131,58

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.565,79

Data: 07/02/2017

N° repertorio: 4088

N° raccolta: 4817

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 18/09/2019

Reg. gen. 30312 - Reg. part. 4687

Quota: 1/1

Importo: € 732.150,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 366.075,24

Data: 17/09/2019

N° repertorio: 6332

N° raccolta: 4819

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/08/2022

Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790

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

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

Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare risulta fare parte, è stato costruito con progetto Edilizio n. 13 del 1906. In data 30/09/1993 (prot. n. 1814), presso il Comune di Genova, il Sig. **** Omissis **** ha presentato una pratica Edilizia ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/1985 per l'appartamento in oggetto (int. 10) - relativa ad opere interne da eseguire (VEDERE ALLEGATO).

Si precisa che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente l'anno 1934 (entrata in vigore dell'agibilità) e che successivamente non sono state eseguite opere configurabili come "ristrutturazione edilizia". Pertanto l'immobile non è soggetto a richiesta di agibilità in quanto "già regolare" sotto questo aspetto.

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 idrico.

Dal confronto tra lo stato preesistente (prog. edilizio n. 1814/1993) e lo stato attuale e' stata riscontrata una difformita' nella distribuzione interna dei locali (ridimensionamento del locale bagno, spostamento del varco di



accesso al ripostiglio nonchè lieve spostamento dei muretti delimitanti la zona soggiorno e l'angolo cottura. Tale opera e' meglio evidenziata a colore e con legenda nella planimetria di raffronto).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD-OVEST: con muri interni su spazio di manovra comune;

NORD-EST: con muri interni su altra proprietà (box n. 38);

SUD-EST: con muri interni su intercapedine;

SUD-OVEST: con muri interni su altra proprietà (box n. 23);

Sopra: altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	4,16 m	S2
soppalco	10,00 mq	10,00 mq	0.3	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1430 Piano S2 Graffato 379
Dal 08/05/1988 al 13/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1430 Piano S2 Graffato 379
Dal 13/05/1996 al 18/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 1430 Piano S2 Graffato 379
Dal 18/11/1996 al 30/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 176,78 Piano S2
Dal 30/12/1997 al 16/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 176,78 Piano S2
Dal 16/03/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Rendita € 176,78 Piano S2

Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 176,78 Piano S2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	380	58	1	C6	7	21	21 mq	176,78 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che contestualmente alla presentazione del progetto Edilizio (D.I.A.) protocollo n. 232 del 1996 "era stato dichiarato di assumersi l'impegno ad asservire i box alle unità immobiliari poste nel raggio di 300 metri dall'ingresso dell'autorimessa, impegnandosi altresì a notificare la residenza degli acquirenti e dimostrando la pertinenzialità (qualora il requisito di pertinenza non risultasse soddisfatto, i box verranno considerati come liberi insediamenti con le relative disposizioni amministrative)".

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono".
VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (nn. 16 e 17).

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di civile abitazione con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura di mattoni; solai in laterocemento; copertura piana (in parte calpestabile).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, durante il sopralluogo del 17/01/2023, risultava occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1998 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosalba Mantilero	16/03/1998	9648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/03/1998	6382	4652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/03/1998	3007	

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Genova il 17/12/2005
Reg. gen. 72879 - Reg. part. 15967
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio S. Ferrandino
Data: 01/12/2005
N° repertorio: 185390
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 24/10/2013
Reg. gen. 28805 - Reg. part. 3423
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,841 %
Rogante: Notaio M. Bonini
Data: 23/10/2013
N° repertorio: 4101
N° raccolta: 3041
- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 07/02/2017
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 774
Quota: 1/1
Importo: € 65.131,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.565,79
Data: 07/02/2017
N° repertorio: 4088
N° raccolta: 4817
- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Genova il 18/09/2019
Reg. gen. 30312 - Reg. part. 4687
Quota: 1/1
Importo: € 732.150,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 366.075,24



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/08/2022

Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790

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

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

Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare risulta fare parte, è stato costruito nel 1954.

In data 29/08/1996 (prot. n. 232), presso il Comune di Genova, è stata presentata una pratica Edilizia ("D.I.A.") ai sensi del D.L. 498/1995 art. 8 comma 7 lettera "m" - relativa alla trasformazione dei fondi del civ. 15 di Via A. Manuzio (civ. 63 rosso) con destinazione a posti auto privati (VEDERE ALLEGATO).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (rilevato in data 17/01/2023) e la planimetria di progetto allegata all'ultima autorizzazione (D.I.A. 232/1996).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 6) è dotato di un vano ingresso/disimpegno da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno. Risulta annesso e collegato all'appartamento sul lato nord, a mezzo di una passerella esterna con relativa rampa di scala a salire, un appezzamento di terreno ad uso giardino su cui insistono n. 2 piccoli corpi di fabbrica ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (vedere planimetria dello stato attuale allegata).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 60
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore. I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione. Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate, tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" nonché attraverso l'elaborazione dei dati ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti



conseguenti alle specifiche caratteristiche dell'immobile considerato (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione di idonei coefficienti, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'unita' immobiliare in questione, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina come segue:

Valore unitario a metroquadrato € 900,00.=,

da cui, mq. 79,00 x €/mq. 900,00.= € 71.100,00.=

Tale valore, ridotto della percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, ammonta a € 71.100,00 x 0,95 = € 67.545,00.= (arrotondato a Euro 67.500,00)

a cui detrarre ulteriormente i costi di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale per un importo complessivo di € 2.900,00.= da cui un valore totale di € 64.600,00.= che corrisponde al "valore a corpo" dell'unita' immobiliare considerata la stessa libera da pesi e/o gravami.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2	79,00 mq	900,00 €/mq	€ 71.100,00	100,00%	€ 71.100,00
				Valore di stima:	€ 71.100,00

Valore di stima: € 71.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2900,00	€

Valore finale di stima: € 64.600,00

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA ALLEGATA ALLA PRESENTE.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3
Il caseggiato di cui l'unita' immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di

scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 10) è dotato di un piccolo ingresso/disimpegno con annesso locale ripostiglio, da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno (vedere planimetria dello stato attuale allegata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4

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

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie ricerche, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore. I valori cosi' determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.) alcune piu' puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione. Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle piu' note fonti di informazione del settore specializzate, tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di cio' che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" nonchè attraverso l'elaborazione dei dati ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti conseguenti alle specifiche caratteristiche dell'immobile considerato (ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione di idonei coefficienti, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'unità immobiliare in questione, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina come segue:

Valore unitario a metroquadrato €. 950,00.=,

da cui, mq. 73,00 x €. /mq. 950,00.= €. 69.350,00.=

Tale valore, ridotto della percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, ammonta a €. 69.350,00 x 0,95 = €. 65.883,00.=

a cui detrarre ulteriormente i costi di regolarizzazione edilizio - urbanistica e catastale per un importo complessivo di €. 1.173,00.= da cui un valore totale arrotondato di €. 64.700,00.= che corrisponde al "valore a corpo" dell'unità immobiliare considerata la stessa libera da pesi e/o gravami.

La quota espropriata corrisponde alla quota di un intero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3	73,00 mq	950,00 €/mq	€ 69.350,00	100,00%	€ 69.350,00
Valore di stima:					€ 69.350,00

Valore di stima: € 69.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1173,00	€

Valore finale di stima: € 64.700,00

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA ALLEGATA ALLA PRESENTE.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2
 Il locale box è compreso all'interno di una più ampia autorimessa realizzata in epoca recente (anno 1996) al piano fondi del caseggiato di Via A. Manuzio civ. 15, facilmente raggiungibile dalle abitazioni in alcuni minuti. L'autorimessa ha accesso da Via A. Manuzio attraverso un breve tratto di strada adiacente il lato sud del caseggiato. L'unità immobiliare è costituito da un locale di forma pressocchè quadrata, occupato internamente da un soppalco in struttura autoportante (altezza sotto soppalco mt. 2,03 - altezza sopra soppalco mt. 2,05 circa).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2	24,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
Valore di stima:					€ 43.200,00

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente procedura (R.G. 381/2022), a seguito di udienza del 20.09.2023, è stata riunita con la n. 2013/2023.

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 20/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Piccinelli Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato A - planimetria Int. 6 (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - Allegato B - planimetria Int. 10 (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - Allegato C - planimetria Box (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - Allegato D - foto
- ✓ Altri allegati - Allegato E - visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato F - planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato G - sanatoria Edilizia (Int. 6)
- ✓ Altri allegati - Allegato H - progetto Edilizio (Int. 10)
- ✓ Altri allegati - Allegato I - progetto Edilizio (Box)
- ✓ Altri allegati - Allegato L - planimetria di raffronto (Int. 6)



- ✓ Altri allegati - Allegato M - planimetria di raffronto (Int. 10)
- ✓ Altri allegati - Allegato N - attestato di prestazione energetica (Int. 6)
- ✓ Altri allegati - Allegato O - attestato di prestazione energetica (Int. 10)
- ✓ Altri allegati - Allegato P - relazione asseverata di stima



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 6) è dotato di un vano ingresso/disimpegno da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno. Risulta annesso e collegato all'appartamento sul lato nord, a mezzo di una passerella esterna con relativa rampa di scala a salire, un appezzamento di terreno ad uso giardino su cui insistono n. 2 piccoli corpi di fabbrica ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (vedere planimetria dello stato attuale allegata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 60 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Prezzo base d'asta: € 64.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 10) è dotato di un piccolo ingresso/disimpegno con annesso locale ripostiglio, da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno (vedere planimetria dello stato attuale allegata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Prezzo base d'asta: € 64.700,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2
Il locale box è compreso all'interno di una più ampia autorimessa realizzata in epoca recente (anno 1996) al piano fondi del caseggiato di Via A. Manuzio civ. 15, facilmente raggiungibile dalle abitazioni in alcuni minuti. L'autorimessa ha accesso da Via A. Manuzio attraverso un breve tratto di strada adiacente il lato sud del caseggiato. L'unità immobiliare è costituito da un locale di forma pressochè quadrata, occupato internamente da un soppalco in struttura autoportante (altezza sotto soppalco mt. 2,03 - altezza sopra soppalco mt. 2,05 circa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente ("P.U.C." approvato con Delibera C.C. n. 92/2011 e D.D. n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03.12.2015) l'immobile ricade all'interno dell'ambito "AR-UR" (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 381/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 60	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono". VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (dalla n. 1 alla n. 9).		
Descrizione:	Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 6) è dotato di un vano ingresso/disimpegno da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno. Risulta annesso e collegato all'appartamento sul lato nord, a mezzo di una passerella esterna con relativa rampa di scala a salire, un appezzamento di terreno ad uso giardino su cui insistono n. 2 piccoli corpi di fabbrica ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (vedere planimetria dello stato attuale allegata).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto (int. 6), durante il sopralluogo, risultava occupata **** Omissis **** (esecutata).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.700,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via delle Rovare civ. 30, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 62, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono". VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (dalla n. 10 alla n. 15).		
Descrizione:	Il caseggiato di cui l'unità immobiliare abitativa fa parte, è ubicato nella zona semicentrale di levante della città all'interno del quartiere di San Fruttuoso, nel contesto di un'area urbanizzata a forte densità edilizia. Esso ha accesso da Via delle Rovare attraverso una breve rampa carrabile a salire da cui si raggiunge il relativo portone. Dall'atrio di ingresso si raggiunge il vano scala mediante una rampa di scala a salire. Il vano scala è composto da un'unica rampa con interposto un lungo corridoio di disimpegno. Il caseggiato non è dotato di impianto di ascensore. La zona è ben servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e		

	collegata al centro cittadino a mezzo di servizio di pubblico trasporto. L'appartamento (Int. 10) è dotato di un piccolo ingresso/disimpegno con annesso locale ripostiglio, da cui si accede ai restanti vani costituiti da n. 2 camere da letto, soggiorno, cucina e bagno (vedere planimetria dello stato attuale allegata).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto (int. 10), durante il sopralluogo del 17/01/2023, risultava occupata dall'esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Aldo Manuzio civ. 63 rosso, interno 37, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 380, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in uno stato conservativo "Buono". VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (nn. 16 e 17).		
Descrizione:	Il locale box è compreso all'interno di una più ampia autorimessa realizzata in epoca recente (anno 1996) al piano fondi del caseggiato di Via A. Manuzio civ. 15, facilmente raggiungibile dalle abitazioni in alcuni minuti. L'autorimessa ha accesso da Via A. Manuzio attraverso un breve tratto di strada adiacente il lato sud del caseggiato. L'unità immobiliare è costituito da un locale di forma pressochè quadrata, occupato internamente da un soppalco in struttura autoportante (altezza sotto soppalco mt. 2,03 - altezza sopra soppalco mt. 2,05 circa).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto, durante il sopralluogo del 17/01/2023, risultava occupata dall'esecutato.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLE ROVARE CIV. 30, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/08/2009
Reg. gen. 25954 - Reg. part. 5027
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Spese: € 135.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Mario Bonini
Data: 04/08/2009
N° repertorio: 1717
N° raccolta: 1303

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/08/2022
Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Genova il 26/05/2023
Reg. gen. 18070 - Reg. part. 14211
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA DELLE ROVARE CIV. 30, INTERNO 10, PIANO 3

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Genova il 17/12/2005

Reg. gen. 72879 - Reg. part. 15967

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio S. Ferrandino

Data: 01/12/2005

N° repertorio: 185390

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 07/07/2011

Reg. gen. 23315 - Reg. part. 4290

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 65.000,00

Percentuale interessi: 5,177 %

Rogante: Notaio F. Bonini

Data: 01/07/2011

N° repertorio: 51497

N° raccolta: 11340

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 24/10/2013

Reg. gen. 28805 - Reg. part. 3423

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Spese: € 65.000,00

Percentuale interessi: 4,841 %

Rogante: Notaio M. Bonini

Data: 23/10/2013

N° repertorio: 4101

N° raccolta: 3041

• **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 07/02/2017

Reg. gen. 4429 - Reg. part. 774

Quota: 1/1

Importo: € 65.131,58

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.565,79

Data: 07/02/2017

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 4088
N° raccolta: 4817

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Genova il 18/09/2019
Reg. gen. 30312 - Reg. part. 4687
Quota: 1/1
Importo: € 732.150,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 366.075,24
Data: 17/09/2019
N° repertorio: 6332
N° raccolta: 4819

ASTE GIUDIZIARIE
Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/08/2022
Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790
A favore di **** Omissis ****

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

Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).

ASTE GIUDIZIARIE
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ALDO MANUZIO CIV. 63 ROSSO, INTERNO 37, PIANO S2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Genova il 17/12/2005
Reg. gen. 72879 - Reg. part. 15967
Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Notaio S. Ferrandino

Data: 01/12/2005

N° repertorio: 185390

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 24/10/2013

Reg. gen. 28805 - Reg. part. 3423

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 65.000,00
Percentuale interessi: 4,841 %
Rogante: Notaio M. Bonini
Data: 23/10/2013
N° repertorio: 4101
N° raccolta: 3041

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 07/02/2017
Reg. gen. 4429 - Reg. part. 774
Quota: 1/1
Importo: € 65.131,58

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.565,79
Data: 07/02/2017
N° repertorio: 4088
N° raccolta: 4817

- **Ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 18/09/2019
Reg. gen. 30312 - Reg. part. 4687
Quota: 1/1
Importo: € 732.150,48

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 366.075,24
Data: 17/09/2019
N° repertorio: 6332
N° raccolta: 4819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/08/2022
Reg. gen. 31855 - Reg. part. 23790

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 1 (quota 1/2) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 6 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 12 - graffato map. 60); **** Omissis **** per l'unità negoziale n. 2 (quota 1/1) che si riferisce all'appartamento sito in Genova - Via delle Rovare civ. 30 int. 10 (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 62 sub. 16) e al box sito in Genova - Via A. Manuzio civ. 63 rosso (dati Catastali: sez. GED foglio 44 mappale 380 sub. 58).

