

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 477/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 477/2023 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.800,00 | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 16 |

In data 11/12/2023, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/30 B - 16129 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 010 585366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1

L'appartamento sito al piano primo distinto con l'int. 1 del civ. 138 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5,5 catastali così articolati: ingresso/corridoio, bagno, soggiorno con balcone, due camere e cucina. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento una cantina, composta da due locali, situata al piano sottostrada avente accesso dal vano scala comune ad altro appartamento. All'interno della cantina vi è una presenza costante di circa 20 cm d'acqua risultando attualmente non utilizzabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/02/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Ronco Scrivia e risulta meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Ronco Scrivia è situata a nord di Genova nell'alta valle Scrivia, su una piana alluvionale in corrispondenza di una doppia ansa del torrente Scrivia ed è chiuso sui due lati del corso d'acqua da numerosi rilievi montuosi; è separata dalla costa ligure dalla catena degli Appennini, rendendo il suo clima diverso da quello della riviera di Levante e causando inverni maggiormente rigidi con più frequenti nevicate.

Il centro è attraversato dalla strada statale 35 dei Giovi che gli permette il collegamento stradale con Isola del Cantone, a nord, e Busalla a sud.

Ronco Scrivia possiede un proprio casello autostradale sull'Autostrada A7, a circa km 1,5 dall'immobile.

La stazione ferroviaria della linea nazionale Torino-Genova si trova a circa m 400 dall'immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1

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

L'appartamento confina, da nord e proseguendo in senso orario: per due lati con muro di perimetro su area esterna di proprietà dell'appartamento int. 2, per tre lati con vano scala comune, con appartamento dell'altro civico e infine con muro di perimetro su Corso Italia.

La cantina confina, da nord e proseguendo in senso orario: con parziale terrapieno e area esterna di accesso al fabbricato di proprietà dell'appartamento int. 2, con muri di perimetro su area esterna di proprietà dell'appartamento int. 2, con vano scala comune, per due lati con cantina dell'altro civico e infine con muro di perimetro su parziale terrapieno e sovrastante Corso Italia.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Appartamento | 72,00 mq | 87,00 mq | 1,00 | 87,00 mq | 3,00 m | Primo |
| Balcone | 3,00 mq | 3,00 mq | 0,30 | 0,90 mq | 0,00 m | Primo |
| Locale cantina | 74,00 mq | 91,00 mq | 0,10 | 9,10 mq | 3,15 m | Sottostrada |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 97,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 97,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

Si fa presente che il coefficiente correttivo utilizzato per la cantina, tiene conto delle attuali condizioni manutentive e dei lavori da eseguire per eliminare la presenza di acqua.

Si precisa che per il calcolo della superficie lorda sono stati considerati i muri fino a cm 50 di spessore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 04/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 140, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Piano S-1 |
| Dal 04/12/1991 al 15/10/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 140, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Piano S-1 |
| Dal 15/10/1997 al 22/09/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 140, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Rendita € 645,57 Piano 1 |
| Dal 22/09/2000 al 19/12/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 140, Sub. 5 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Rendita € 645,57 Piano 1 |
| Dal 19/12/2005 al 10/12/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 140, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Rendita € 539,70 Piano 1 |
| Dal 10/12/2013 al 30/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 857, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 539,70 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.

Si fa presente che:

- in data 15.11.1991 è stata eseguita una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 23.11.1991 senza modifica di classamento (n. 9354.1/1991);
- in data 15.10.1997 è stata eseguita una variazione per ristrutturazione in atti dal 15.10.1997 (n. M00932.1/1997) dove è variata l'indicazione del piano da S-1 a 1;
- in data 19.12.2005 è stata eseguita una variazione per incremento altezza del piano seminterrato, Pratica n.

GE0312651, in atti dal 19.12.2005 (n. 59825.1/2005);

- in data 26.09.2006 è stata eseguita una variazione di classamento, Pratica n. GE0243596, in atti dal 26.09.2006 (n. 50047.1/2006);

- in data 10.12.2013 è stata eseguita bonifica identificativo catastale per allineamento mappe, Pratica n. GE0285528, in atti dal 10.12.2013 (n. 113162.1/2013), con cui è variato il mappale dell'immobile dal mappale 140 al mappale 857;

- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 857 | 5 | | A3 | 2 | 5,5 Vani | 120 mq | 539,7 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 03) non si sono riscontrate difformità rilevanti.

Sono presenti piccoli errori di graficismo in quanto non sono rappresentate delle nicchie presenti nel bagno, nella cucina e nella camera 2; risulta inoltre indicato erroneamente il vano ad uso cucina.

Occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Sanatoria per incremento altezza locale cantina Protocollo N. 5616 Reg. n. 63/04 del 17.07.2006;
- Atto di compravendita Notaio DI PAOLO Massimo del 22.09.2000 Rep. 47786;
- Elenco sintetico formalità dell'esecutato.

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discrete condizioni di manutenzione.

La cantina come predetto risulta allagata, vista la presenza costante di circa 20 cm d'acqua e pertanto non utilizzabile.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un edificio bifamiliare, con accesso dal cortile di proprietà dell'appartamento sovrastante, il vano scala comune non è dotato di ascensore.

Le facciate e la copertura, sono in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 04.

Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: muratura portante;
- solai: in struttura mista;
- copertura: copertura a falde inclinate.

Componenti edilizie costruttive:

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pedate e alzate in marmo, pavimenti in piastrelle di cemento colorate - condizioni discrete;
- facciate: in muratura portante e rivestimento con intonaco liscio tinteggiato con presenza di modanature al piano strada e fregi e timpani - condizioni discrete;
- infissi esterni: finestre e persiane in alluminio - condizioni discrete;
- porta d'ingresso: porta in legno - condizione discreta;
- infissi interni: porte in legno tamburate - condizioni discrete;
- cucina: pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle - condizioni discrete;
- bagno: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone (vi è un'infiltrazione nel soffitto proveniente dall'appartamento sovrastante);
- pavimenti: in piastrelle - condizioni discrete;
- pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: non sono state reperite certificazioni;

- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- termico: autonomo;
- condizionamento: assente;
- ascensore: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo scrivente ha effettuato due sopralluoghi presso l'immobile in oggetto, come indicato dai due verbali della SO.VE.MO del 31.01.2024 e 16.02.2024.

L'accesso all'immobile per consentire le operazioni di stima dello scrivente, è stato consentito grazie l'ausilio del fabbro.

Per l'immobile in oggetto l'ill.mo Giudice in data 11.03.2024, su richiesta del Custode SO.VE.MO., ha emesso ordine di liberazione di immobile pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/09/2000 al 31/05/2024 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio DI PAOLO Massimo | 22/09/2000 | 47786 | 15829 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova | 29/09/2000 | 27492 | 17271 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Entrate Genova 2 | 09/10/2000 | 21948 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che in quanto la certificazione notarile è datata 29.11.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore indagine ipocatastale, che viene unita alla presente quale Allegato 05.

L'ispezione ipotecaria riferita all'esecutato, non riporta ulteriori formalità successive al pignoramento.

La data del termine di proprietà che viene indicata corrisponde alla data di richiesta della predetta iscrizione.

Lo scrivente ha reperito presso l'archivio notarile di Genova, l'atto a rogito Notaio DI PAOLO Massimo del 22.09.2000 Rep. 47786 con cui l'esecutato è divenuto proprietario del bene; copia del predetto atto viene unita alla presente quale Allegato 06.

Si precisa che nell'atto vengono riportati i precedenti dati catastali dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Genova il 29/09/2000

Reg. gen. 27493 - Reg. part. 6669

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Notaio DI PAOLO Massimo

Data: 22/09/2000

N° repertorio: 47787

Note: Durata mutuo 15 anni. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - in data 17.08.2020 ai nn. 24235/3541 di rettifica (Rinnovazione).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 19/10/2009

Reg. gen. 33435 - Reg. part. 6832

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio BONINI Francesco

Data: 15/10/2009

N° repertorio: 50309

N° raccolta: 10427

Note: Durata mutuo 15 anni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 28/09/2016

Reg. gen. 28291 - Reg. part. 4726

Quota: 1/1

Importo: € 72.521,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.260,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma
Data: 27/09/2016
N° repertorio: 3202
N° raccolta: 4816

Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è divenuta **** Omissis **** intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice della somma di € 47.382,58, di cui € 22.836,71 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 17/08/2020
Reg. gen. 24235 - Reg. part. 3541
Quota: 1/1

Importo: € 175.595,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 87.797,67
Rogante: Notaio DI PAOLO Massimo
Data: 22/09/2000
N° repertorio: 47787

Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Genova il 29.09.2000 al numero generale 27493 e al numero particolare 6669 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 29/11/2023
Reg. gen. 40496 - Reg. part. 32100
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12.12.2020, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito RQ_TE (ambito di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con carattere eterogenei).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Ronco Scrivia non è stato rintracciato il progetto di costruzione del fabbricato in quanto edificato in epoca remota; è stato reperita solamente una sanatoria di opere edilizie abusive per incremento altezza interna del locale ad uso magazzino da m 2,65 a m 3,15, Protocollo N. 5616 Reg. n. 63/04 del 17.07.2006, che unita alla presente quale Allegato 07.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo stata reperito il progetto di costruzione del fabbricato per la conformità urbanistica-edilizia dell'appartamento si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 03), mentre per il piano sottostrada si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria allegata alla sanatoria (v. Allegato 07); in entrambi casi non si sono riscontrate difformità rilevanti.

Il collaboratore dello scrivente, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, ha predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 25138 del 18/05/2024 che viene unito alla presente quale Allegato 08.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1 L'appartamento sito al piano primo distinto con l'int. 1 del civ. 138 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5,5 catastali così articolati: ingresso/corridoio, bagno, soggiorno con balcone, due camere e cucina. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento una cantina, composta da due

locali, situata al piano sottostrada avente accesso dal vano scala comune ad altro appartamento. All'interno della cantina vi è una presenza costante di circa 20 cm d'acqua risultando attualmente non utilizzabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 857, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.800,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilitalia;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari aderente all'Ascom di Genova).

Valori medi:

| | valore minimo | valore massimo |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| - OMI (2023 - II° semestre) | €/mq 465,00 | €/mq 690,00 |
| - Comparabili | €/mq 275,00 | €/mq 523,00 |
| - Borsino F.I.M.A.A. | €/mq 700,00 | €/mq 800,00 |

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nell'ambito cittadino, delle sue dimensioni, delle discrete condizioni generali di manutenzione del fabbricato, dell'infiltrazione presente nel bagno, della pratica catastale da espletare, delle opere da eseguire per rendere utilizzabile la cantina, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 400,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1 | 97,00 mq | 400,00 €/mq | € 38.800,00 | 100,00% | € 38.800,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 38.800,00 |

Valore di stima: € 38.800,00

Valore finale di stima: € 38.800,00

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 08/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lanero Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Elenco formalità eseguito
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Atto Notaio Di Paolo Rep. 47786
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Sanatoria Prot. N. 5616 Reg. n. 63-04 del 17.07.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1. L'appartamento sito al piano primo distinto con l'int. 1 del civ. 138 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5,5 catastali così articolati: ingresso/corridoio, bagno, soggiorno con balcone, due camere e cucina. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento una cantina, composta da due locali, situata al piano sottostrada avente accesso dal vano scala comune ad altro appartamento. All'interno della cantina vi è una presenza costante di circa 20 cm d'acqua risultando attualmente non utilizzabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 857, Sub. 5, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12.12.2020, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito RQ_TE (ambito di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con carattere eterogenei). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

Prezzo base d'asta: € 38.800,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.800,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, edificio 138, interno 1, piano 1-S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 857, Sub. 5, Categoria A3 | Superficie | 97,00 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento risulta in discrete condizioni di manutenzione. La cantina come predetto risulta allagata, vista la presenza costante di circa 20 cm d'acqua e pertanto non utilizzabile. | | |
| Descrizione: | L'appartamento sito al piano primo distinto con l'int. 1 del civ. 138 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5,5 catastali così articolati: ingresso/corridoio, bagno, soggiorno con balcone, due camere e cucina. Fa parte della consistenza catastale dell'appartamento una cantina, composta da due locali, situata al piano sottostrada avente accesso dal vano scala comune ad altro appartamento. All'interno della cantina vi è una presenza costante di circa 20 cm d'acqua risultando attualmente non utilizzabile. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 29/09/2000
Reg. gen. 27493 - Reg. part. 6669
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio DI PAOLO Massimo
Data: 22/09/2000
N° repertorio: 47787
Note: Durata mutuo 15 anni. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - in data 17.08.2020 ai nn. 24235/3541 di rettifica (Rinnovazione).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/10/2009
Reg. gen. 33435 - Reg. part. 6832
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio BONINI Francesco
Data: 15/10/2009
N° repertorio: 50309
N° raccolta: 10427
Note: Durata mutuo 15 anni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 28/09/2016
Reg. gen. 28291 - Reg. part. 4726
Quota: 1/1
Importo: € 72.521,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 36.260,64
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma
Data: 27/09/2016
N° repertorio: 3202
N° raccolta: 4816
Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è divenuta **** Omissis **** intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice della somma di € 47.382,58, di cui € 22.836,71 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 17/08/2020
Reg. gen. 24235 - Reg. part. 3541



Quota: 1/1
Importo: € 175.595,35
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.797,67
Rogante: Notaio DI PAOLO Massimo
Data: 22/09/2000
N° repertorio: 47787
Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Genova il 29.09.2000 al numero generale 27493 e al numero particolare 6669 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.



Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 29/11/2023
Reg. gen. 40496 - Reg. part. 32100
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

