

R.E. 22/2023

ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**
Sezione VII°

ASTE GIUDIZIARIE®

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esproprio promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

RAPPRESENTATA DA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

Creditore procedente

contro

Debitrice eseguita

G.E.: dott. Sdogati Tommaso

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Genova, Corso Europa 506/18

Firmato Da: RONZITTI SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fc56b

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021



LOTTO: appartamento in Genova, Corso Europa 506/18 posto al piano quarto.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per 167/1000 dell'immobile sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 506 interno 18 di Corso Europa e più precisamente:

- appartamento posto al piano quarto composto da: ingresso (**Allegato B.8.**), disimpegno (**Allegato B.9.**), salone (**Allegati B.10 e B.11.**), camera matrimoniale (**Allegati B.12. e B.13.**), camera singola (**Allegato B.14.**), n. 2 bagni (**Allegato B.15. e B.16.**), cucina (**Allegato B.17.**), ripostiglio e balcone (**Allegati B.18.**).

1.1 - Dati tecnici:

Appartamento: 117,00 mq. (superficie lorda commerciale)

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. $(112,20 \times 1) + (19,00 \times 0,25) = 117,00$ mq. (arrotondato per eccesso)

1.3 - Identificativi catastali

L'**appartamento** risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- Calcagno Maria, nata a Lussinpiccolo (PL) il 24/03/1929, per la quota di proprietà di 666/1000;
- Gennari Nicole Gloriana, nata in Stati Uniti d'America (EE) il 23/08/1965, per la quota di proprietà di 167/1000;
- Gennari Patricia Anna, nata in Stati Uniti d'America (EE) il 25/07/1962, per la quota di proprietà di 167/1000, con i seguenti dati:
 - Sezione **GEB**, foglio **56**, mappale **410**, sub. **21** – Corso Europa 506/18 - piano **quarto** - categoria **A/2** - classe **IV°** - consistenza **vani 6** - R.C. € **1.301,47**;

1.4 - Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del



10/09/1971 (**Allegato A.1.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate lievi difformità evidenziate nella planimetria catastale e consistenti in:

- creazione di piccolo locale ripostiglio nel disimpegno;
- tramezza divisoria tra ingresso e disimpegno.

1.5 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord est: con distacco condominiale;
- a sud est: con distacco condominiale;
- a sud ovest: con vano scala;
- a nord ovest: con vano scala e appartamento int. 19;
- sopra e sotto: con appartamenti;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: zona semicentrale con scarsa disponibilità di posteggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è densamente popolato, ma discretamente servito da attività commerciali.

Collegamenti pubblici: L'immobile dista 5 Km dalla stazione di Genova Brignole. La zona è servita dai mezzi pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso del 01 luglio 2017 repertorio n. 2480/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 17 giugno 2022 al numero generale 22162 e al



numero particolare 3617 a favore di Veneto Banca S.p.A. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 00208740266, per capitale di € 283.819,51 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 75.000,00, a carico di

[REDACTED] per i diritti pari a 166/1000 di piena proprietà su NCEU a Sezione Urbana GEB, Foglio 56, Particella 410, Subalterno 21;

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte d'Appello di Genova del 5 gennaio 2023 repertorio n. 12210 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 14 febbraio 2023 al numero generale 4755 e al numero particolare 3727 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

[REDACTED] per diritti pari a 166/1000 di piena proprietà su NCEU a Sezione Urbana GEB, Foglio 56, Particella 410, Subalterno 21;

4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1.500,00

4.2.2. di conformità catastale: €. 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1736,06

Non ci sono spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- [REDACTED] per la quota di piena proprietà 666/1000;

- [REDACTED] per la quota di piena proprietà 167/1000;

- [REDACTED] per la



10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde non praticabile
Scale:	ubicazione: interna – Ascensore: presente
Balconi:	presente – condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim/ne esterna:	marciapiede in cemento rivestito in pietra – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese e piastrelle - condizioni: buone
Portone atrio:	tipologia: ad anta doppia - materiale: metallo e vetro - condizioni: buone
Scale:	gradini e pavimenti in marmo – condizioni: buone
Porta caposcala:	doppia anta a battente - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre in alluminio vetro doppio, condizioni: sufficienti tapparelle in legno – condizioni scarse
Infissi interni:	porte in legno - condizioni: buone
Bagno:	bagno 1: completo di wc, lavabo e attacco lavatrice. bagno 2: completo di wc, bidet, lavabo e vasca.
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: discrete (cucina e bagni) tozzetti di marmo - condizioni: buone (sala – camere e disimpegno)
Pareti:	ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: discrete tappezzeria (ingresso e disimpegno) - condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	alimentazione: gas metano



Elettrico:	sottotraccia non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Aria Condizionata:	è presente un fan coil in sala
Termico:	impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole

E' stato redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica codice certificato n. 07202338610, valido fin al 26/09/2033, l'edificio rientra in classe C.

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Valori OMI:

minimo 1550,00 €/mq – Massimo 2300,00 €/mq (riferiti al 1° semestre 2023) – zona semicentrale



Lotto unico: appartamento della superficie virtuale pari a mq. 117,00.

(mq. 117,00 x €/mq. 1.900,00) = € 222.300,00

Valore dell'immobile: € 222.300,00 (duecentoventiduemilatrecento/00)

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

Valore a base d'asta per la quota di 1/1:

€ 211.000,00 (duecentoundicimila/00) arrotondato per difetto

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota dell'esecutato è così ripartita:

Gennari Nicole Gloriana (167/1000):

€ 35.237,00 (trentacinquemiladuecentotrentasette/00)

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 20/03/2023;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 07/06/2023;

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova;
- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 03 novembre 2023

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

ALLEGATO "A"

N° R.E. 22/2023

Immobile: Genova, Corso Europa 506/18

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

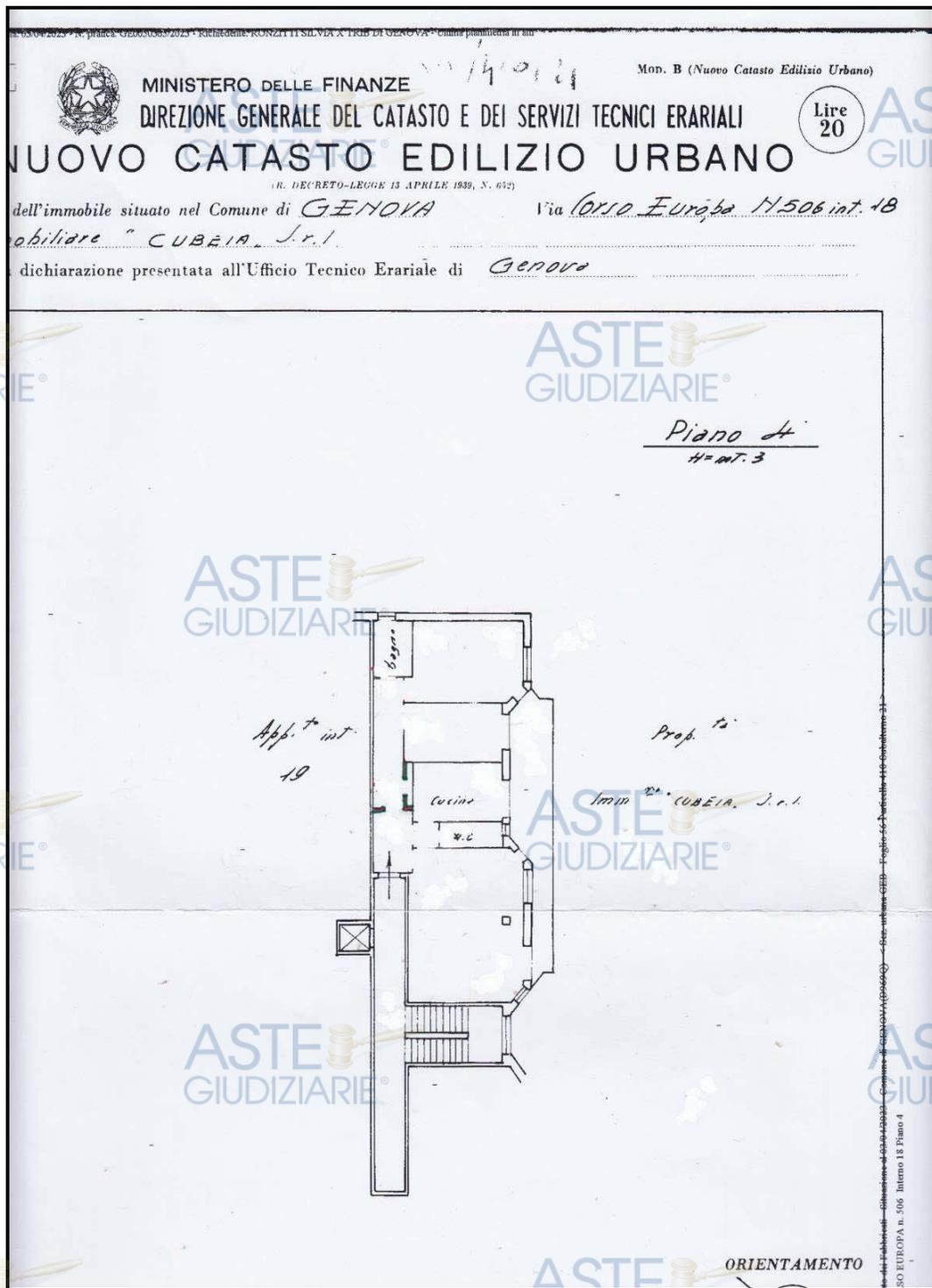
RAPPRESENTATA DA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

Creditore procedente

Debitrice eseguita

G.E.: dott. Sdogati Tommaso

Cartografia



Allegato 1 - Planimetria catastale





Allegato 2 – Ubicazione dell'immobile



ALLEGATO "B"

N° R.E. 22/2023

Immobile: Genova, Corso Europa 506/18

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

RAPPRESENTATA DA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

Creditore procedente

Debitrice eseguita

G.E.: dott. Sdogati Tommaso

Doc. Fotografica

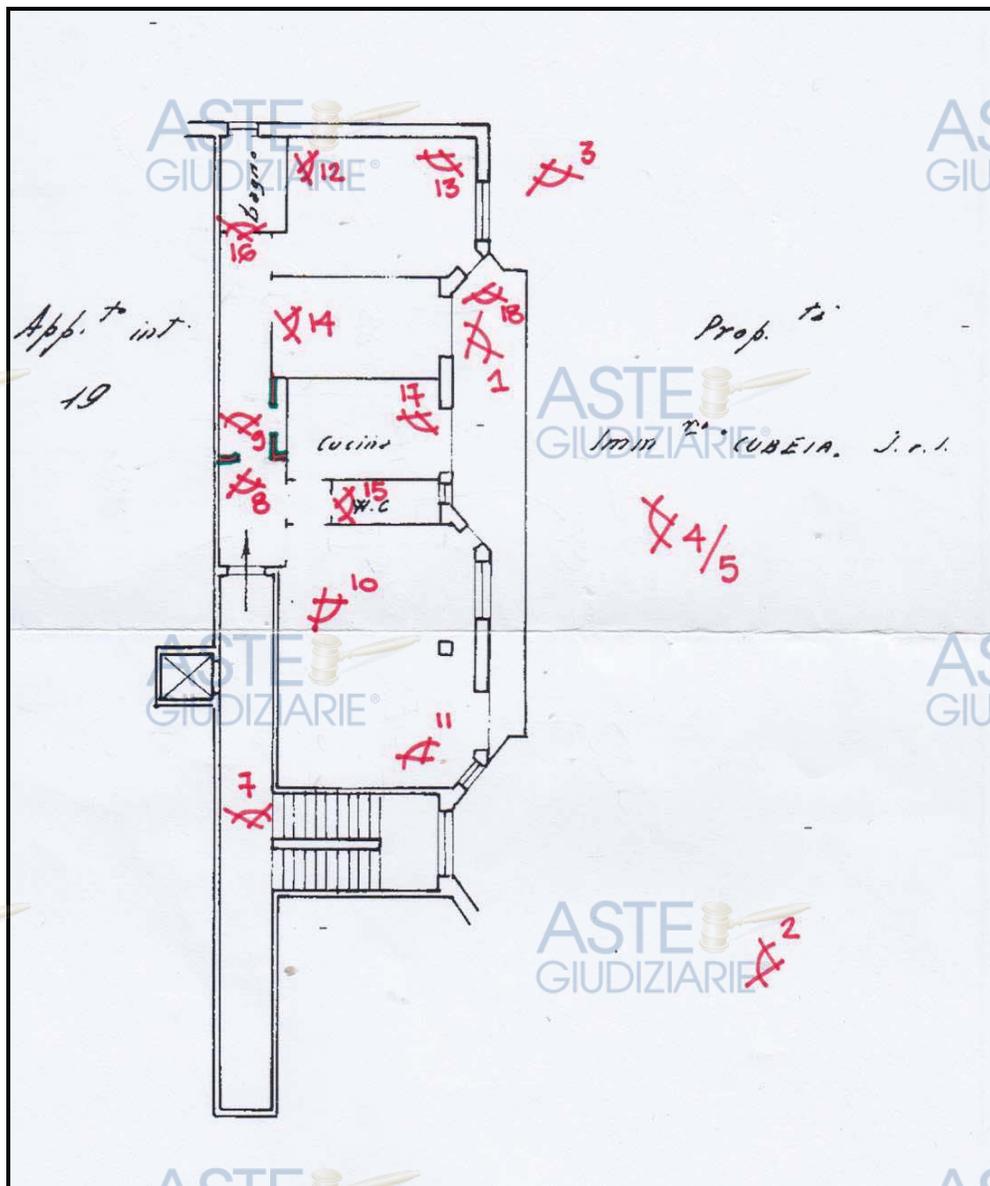
La documentazione fotografica riportata con tecnica digitale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

Genova, 07/06/2023





Indicazione dei punti di scatto fotografici – Appartamento



FOTO N. 1 – La vista



FOTO N. 2 – Corso Europa - Contesto





FOTO N. 3 – Contesto – Distacco condominiale



FOTO N. 4 – Facciata





FOTO N. 5 – Portone

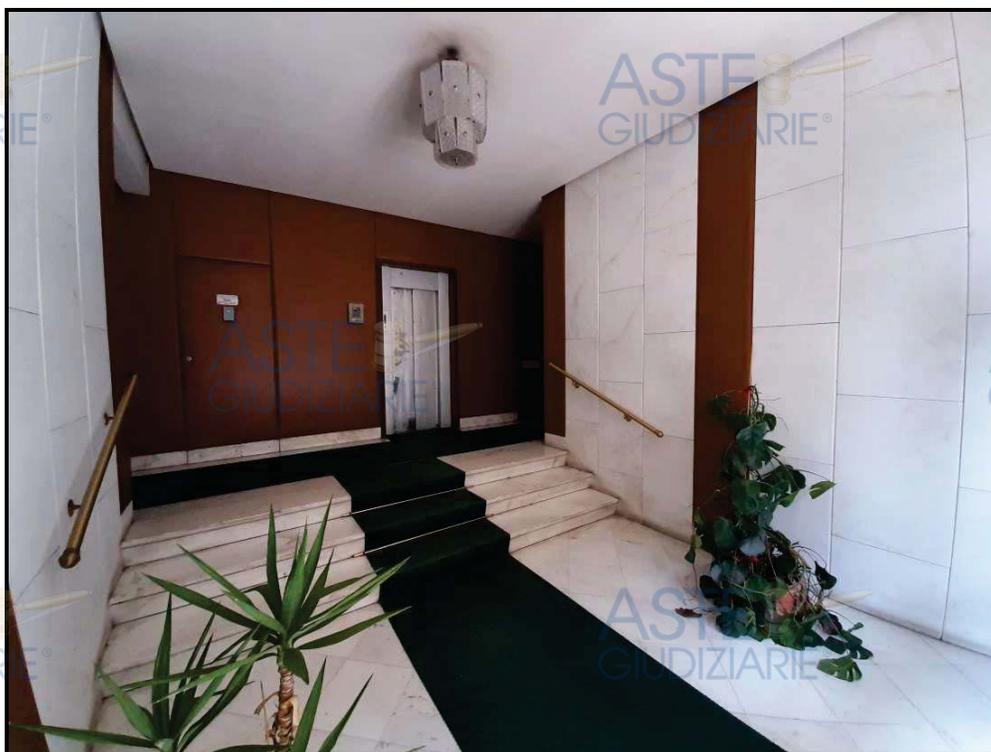


FOTO N. 6 – Atrio di ingresso





FOTO N. 7 – Porta caposcala

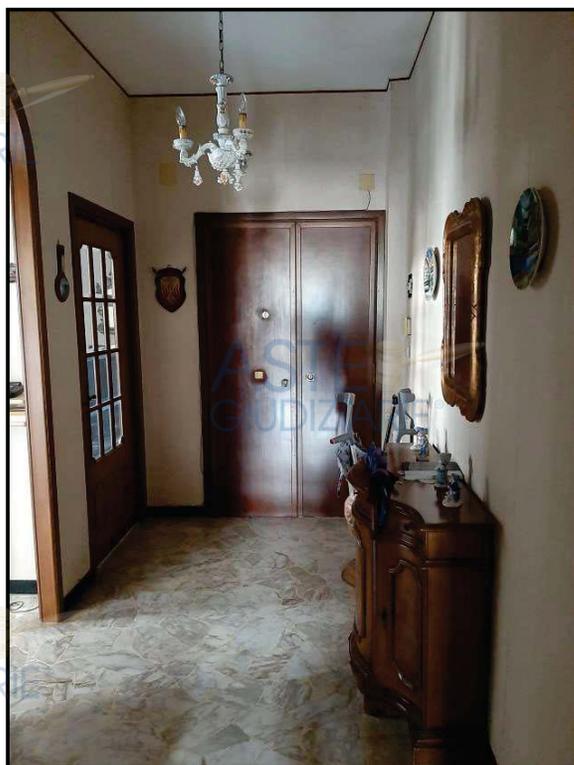


FOTO N. 8 – Ingresso



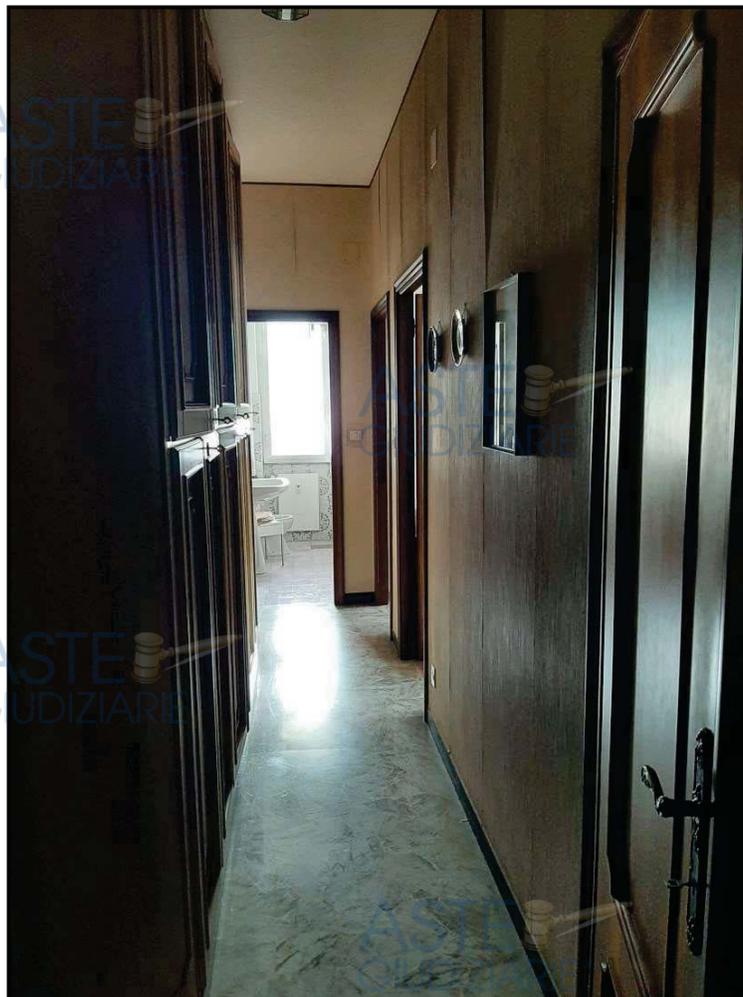


FOTO N. 9 – Disimpegno





FOTO N. 10 – Salone



FOTO N. 11 – Salone



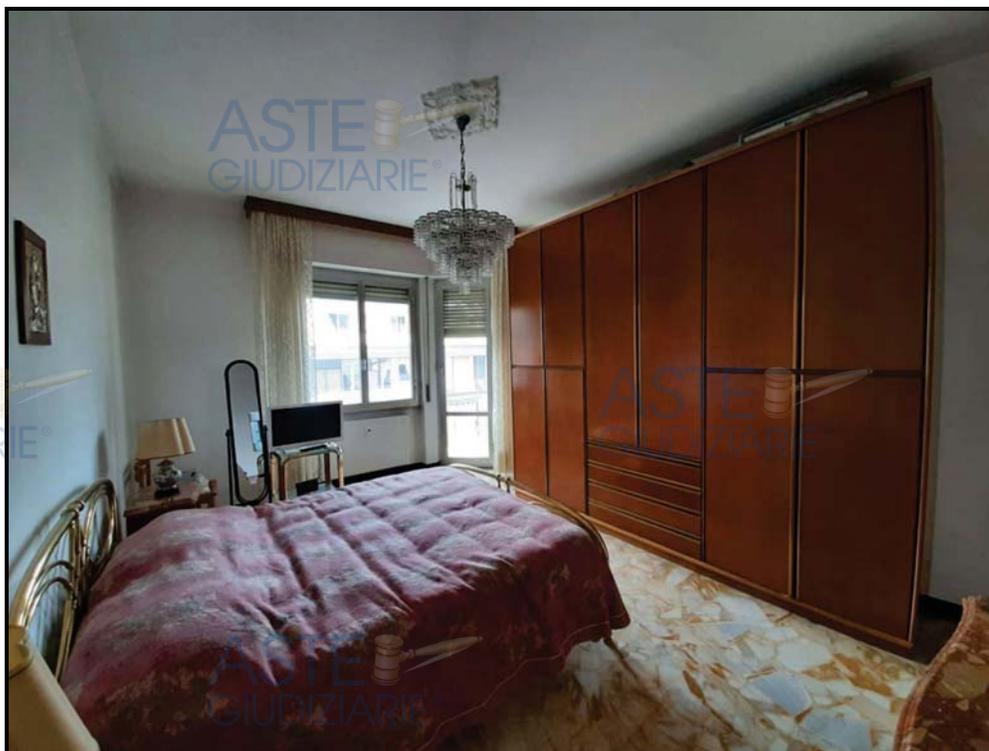


FOTO N. 12 – Camera matrimoniale



FOTO N. 13 – Camera matrimoniale





FOTO N. 14 – Camera singola





FOTO N. 15 – Bagno 1



FOTO N. 16 – Bagno 2



FOTO N. 17 – Cucina



FOTO N. 18 – Balcone

