

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cortinois Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 31/10/2023, il sottoscritto Ing. Cortinois Stefano, con studio in Via Lanfranchi, 1/7A Sc - 16100 - Genova (GE), email stefano.cortinois@gmail.com, PEC stefano.cortinois@ingpec.eu, Tel. 010 562208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi pubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo del 12/05/2006
Atto di precetto del 08/05/2023 per € 102.596,15
Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2023
Trascrizione verbale di pignoramento del 11/08/2023
Istanza di vendita del 17/09/2023
Certificazione notarile del 20/10/2023



Lo scrivente ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria aggiornando i certificati alla data del deposito della perizia.

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni:

Iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo del 12/05/2006
Atto di precetto del 08/05/2023 per € 102.596,15
Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2023
Trascrizione verbale di pignoramento del 11/08/2023
Istanza di vendita del 17/09/2023
Certificazione notarile del 20/10/2023



Lo scrivente ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria aggiornando i certificati alla data del deposito della perizia.

Ai fini della presente relazione la documentazione prodotta risulta esaustiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

A partire da nord in senso orario:

appartamento int. 19, vano scala, muri perimetrali su distacco e su Via Quartini, sopra tetto, sotto appartamento int. 16

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

A partire da nord in senso orario:

corsia di manovra, muri perimetrali su altri box e fondi



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,95 m	5
Balcone scoperto	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	0,80 mq	0,80 mq	0,25	0,20 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	4,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5

		Rendita € 0,41 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 24/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 539,70 Piano 5
Dal 24/02/2005 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 539,70 Piano 5
Dal 12/05/2006 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 539,70 Piano 5
Dal 17/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 200, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 539,70 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 200, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 539,70 Piano 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale 18 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 24/02/2005 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale 18 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 12/05/2006 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 407, Sub. 9 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale 18 mq Rendita € 0,04

		Piano T
Dal 17/12/2013 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 200, Sub. 9 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale 18 mq Rendita € 87,38 Piano T



Il 27/05/2015 c'è stata una variazione toponomastica da Corso Italia a Via Renato Quartini 96



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	200	40		A3	2	5,5	91 mq	539,7 €	5	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale dell'anno 1968 ad eccezione della rappresentazione grafica del balcone sul prospetto su Via Quartini, tuttavia detto balcone è correttamente rappresentato nel titolo edilizio originario.

Si rileva una variazione toponomastica da Corso Italia 18L a Via Renato Quartini 82 registrata il 16/04/2015



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	14	200	9		C6	U		18 mq	87,38 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva la presenza di una porzione di soppalco non rappresentata nella planimetria catastale



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente, da rimodernare nelle finiture, dotato di infissi in prevalenza in legno e vetro con persiane in legno, in cucina è presente un serramento in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione risulta in graniglia di marmo. All'atto del sopralluogo l'immobile è allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, gli elementi radianti sono dotati di valvole termostatiche, per l'acqua calda e sanitaria è presente un boiler elettrico.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente. La rimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'appartamento, posto al quinto piano di edificio costruito nel 1963 in sufficiente stato conservativo e dotato ascensore, presenta pavimentazioni in graniglia di marmo, pareti in prevalenza tinteggiate, piastrellate in bagno e cucina, infissi in legno e vetro con persiane in legno, porte in legno, porta d'ingresso in legno tamburato.

Le strutture dell'edificio risultano di tipo misto con elementi in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi. Le finiture esterne versano in discrete condizioni manutentive.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il box, posto al piano terreno di edificio costruito nel 1963 in buono stato conservativo, presenta pavimentazione con piastrelle, pareti tinteggiate e serranda in alluminio. L'accesso avviene da corsia di manovra interna all'edificio delimitata da portone metallico a due battenti. Le strutture dell'edificio risultano di tipo misto con elementi in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai laterocementizi. Le finiture esterne versano in discrete condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

L'appartamento risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Il box risulta occupato da beni personali degli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1968 al 24/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Armando Castiglione	07/04/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	17/04/1968	8512	6196
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Successione					
Dal 24/02/2005 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/09/2005	47946	30377
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 12/05/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not Francesco Bonini	12/05/2006	47231	8511
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/05/2006	23508	13729
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di Tavella Giovanni Battista

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/04/1968 al	**** Omissis ****	Compravendita

24/02/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Armando Castiglione	07/04/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/04/1968	8512	6196
		Registrazione			
Dal 24/02/2005 al 12/05/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/09/2005	47946	30377
Dal 12/05/2006 al 22/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not Francesco Bonini	12/05/2006	47231	8511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/05/2006	23508	13729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di Tavella Giovanni Battista

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 16/05/2006
Reg. gen. 23509 - Reg. part. 5829
Quota: 1/1
Importo: € 141.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A seguito di fusioni bancarie la procedente viene indentificata dal 01/01/2017 come Banco BPM Spa

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 05/10/2023
Reg. gen. 33151 - Reg. part. 26225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 16/05/2006
Reg. gen. 23509 - Reg. part. 5829
Quota: 1/1
Importo: € 141.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Note: A seguito di fusioni bancarie la precedente viene indentificata dal 01/01/2017 come Banco BPM Spa

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/10/2023

Reg. gen. 33151 - Reg. part. 26225

Quota: 1/1

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

La destinazione risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

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

L'immobile risulta edificato a seguito da Licenza Edilizia n° 3/63. La distribuzione dei luoghi rilevata è conforme all'elaborato progettuale reperito. Immobile dichiarato agibile con provvedimento del sindaco di Ronco Scrivia del 16/08/1967



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 96, PIANO T

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

L'immobile risulta edificato a seguito da Licenza Edilizia n° 3/63. Il progetto originario non riporta la suddivisione del piano fondi in singoli box. Si rileva inoltre la presenza di un soppalco non autorizzato. Risulta pertanto necessario provvedere alla rimozione del soppalco e alla regolarizzazione del frazionamento con pratica edilizia in sanatoria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI , EDIFICIO 82, INTERNO 20, PIANO 5

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'amministrazione comunica spese insolte alla data odierna per € 718,13 in capo all'unità ascrivibili alla gestione ordinaria 22/23

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - VIA QUARTINI, EDIFICIO 96, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione comunica spese condominiali insolte alla data odierna per € 20

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini, edificio 82, interno 20, piano 5
In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi pubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 40, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.950,00
La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia. Si riportano quale riferimento i valori reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate, in linea con i comparativi di mercato reperibili in zona.
Interrogazione OMI Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: GENOVA
Comune: RONCO SCRIVIA
Fascia/zona: Centrale/ZONA PEDEMONTANA
Codice zona: B1 Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico min 465 €/mq max 690 €/mq

Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adotta il valore unitario di €/mq 450, in linea con le rilevazioni di mercato comparative e con la consultazione delle ulteriori banche dati disponibili effettuate per la zona di interesse. La valutazione unitaria tiene conto del taglio dell'immobile, dell'esposizione e delle condizioni manutentive interne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T

In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.900,00

La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia, oltre che della disponibilità di parcheggio in zona. Si riportano quale riferimento i valori reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate, in linea con i comparativi di mercato reperibili in zona.

Interrogazione OMI Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: RONCO SCRIVIA

Fascia/zona:Centrale/ZONA PEDEMONTANA

Codice zona: B1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Box min 670 €/mq max 1000 €/mq

Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adotta il valore unitario di €/mq 550.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5	91,00 mq	450,00 €/mq	€ 40.950,00	100,00%	€ 40.950,00
Bene N° 2 - Garage Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T	18,00 mq	550,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
				Valore di stima:	€ 50.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 50.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento scheda catastale	600,00	€

Regolarizzazione frazionamento box, pratiche edilizie	2500,00	€
Rimozione soppalco interno al box	750,00	€

Valore finale di stima: € 47.000,00



La determinazione del valore del bene tiene conto delle condizioni manutentive interne, della posizione e della tipologia. Per le caratteristiche intrinseche e di zona si adottano i valori unitario indicati, in linea con le rilevazioni di mercato comparative ed OMI e con la consultazione delle ulteriori banche dati disponibili effettuate per la zona di interesse.



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 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cortinois Stefano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto - Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini, edificio 82, interno 20, piano 5
In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi pubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 40, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione residenziale risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini, edificio 96, piano T
In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione risulta compatibile con le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 82, interno 20, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 40, Categoria A3	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente, da rimodernare nelle finiture, dotato di infissi in prevalenza in legno e vetro con persiane in legno, in cucina è presente un serramento in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione risulta in graniglia di marmo. All'atto del sopralluogo l'immobile è allacciato all'impianto di riscaldamento condominiale, gli elementi radianti sono dotati di valvole termostatiche, per l'acqua calda e sanitaria è presente un boiler elettrico.		
Descrizione:	In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, appartamento posto al quinto piano, identificato con il n° 20. Il bene è inserito in contesto residenziale urbanizzato, con edifici a torre di medie dimensioni. La presenza di parcheggio è sufficiente, scarso l'accesso a servizi. I collegamenti mediante viabilità ordinaria e mezzi pubblici sono sufficienti. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, dispensa, balcone e balconcino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - Via Quartini , edificio 96, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 200, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione sufficiente. La rimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione		
Descrizione:	In Ronco Scrivia, nel fabbricato condominiale distinto con il civico 82 di via Quartini, nella porzione di fondi identificata con il civico 96, box al piano terreno segnato con la lettera "I"		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il box risulta occupato da beni personali degli esecutati		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**