

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3.....	11

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	19
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	19
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	21
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	26

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	27
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 03/10/2024, 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 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 15 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5 catastali così articolati: ingresso, cucina, ex bagno, locale presunto bagno, due stanze con finestre zoppe per accesso al balcone.

Si precisa che attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione.

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

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.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

La soffitta (cantina in sottotetto) sita al piano sesto (sottotetto) distinta con il n. 7 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composta da un unico locale dalla consistenza catastale di mq 9.

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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)

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento confina, da nord e proseguendo in senso orario: con muri di perimetro su Corso Italia, con muri di perimetro su distacco, con appartamento int. 14, per due lati con vano scala condominiale e infine con l'appartamento int. 11.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

La cantina confina, da nord e proseguendo in senso orario: con corridoio comune di accesso, con muri di perimetro verso terrazzo a livello, con muri di perimetro verso Corso Italia e infine con soffitta n. 8.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	69,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	3,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				85,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,50 mq		

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soffitta	10,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	1,60 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				1,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,30 mq		

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.
Si precisa che nella tabella sovrastante è indicata l'altezza media del locale.
Per la soffitta viene applicato un coefficiente riduttivo al fine di ottenere un'unica superficie convenzionale per l'intero lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1965 al 27/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 389, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Rendita € 0,50 Piano 3
Dal 27/07/2003 al 13/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 389, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Rendita € 645,57 Piano 3
Dal 13/12/2013 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 863, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 645,57 Piano 3
Dal 21/06/2018 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 863, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 645,57 Piano 3

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 13.12.2013 è stata eseguita bonifica identificativo catastale per allineamento mappe, Pratica n. GE0288208 (n. 113555.1/2013), con cui è variato il mappale dell'immobile dal mappale 389 al mappale 863;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 07.10.2024 è stata eseguita una variazione toponomastica, Pratica n. GE0153054 (n. 153054.1/2024).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1965 al 27/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 389, Sub. 36 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 0,02 Piano 6
Dal 27/07/2003 al 13/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 389, Sub. 36 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 33,47 Piano 6
Dal 13/12/2013 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 863, Sub. 36 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 33,47 Piano 6
Dal 21/06/2018 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 863, Sub. 36 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 33,47 Piano 6

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 13.12.2013 è stata eseguita bonifica identificativo catastale per allineamento mappe, Pratica n. GE0288208 (n. 113555.1/2013), con cui è variato il mappale dell'immobile dal mappale 389 al mappale 863;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;

A differenza dell'appartamento non è stata eseguita la variazione toponomastica e pertanto in visura è riportato il vecchio civico del fabbricato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	863	19		A2	U	5 Vani	80 mq	645,57 €	3	

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.

A seguito dei lavori di ristrutturazione (non terminati) dell'appartamento, sono stati spostati gli impianti del bagno nella stanza attigua, modificando la destinazione dei locali indicata in planimetria.

Occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

Si precisa che nella planimetria catastale vengono rappresentati i locali di uso comune meglio descritti nel proseguo.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	863	36		C2	2	9 mq	12 mq	33,47 €	6	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 04) non si sono riscontrate difformità rilevanti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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

- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Atto di compravendita Notaio BONINI Francesco del 21.06.2018 Rep. 54105;
- Progetto di costruzione n. 8 del 1961 e variante;
- Art. 48 Prot. 11915 del 31.12.2021;
- Cila Superbonus del 2022;
- Regolamento di condominio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento risulta attualmente in fase di ristrutturazione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

La soffitta risulta in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'appartamento fa parte di un edificio in condominio provvisto di ascensore.

Le facciate sono in ottime condizioni di manutenzione in quanto interessate dai recenti lavori di ristrutturazione come da Cila Superbonus;

E' stato escluso dai predetti lavori di manutenzione, il balcone dell'appartamento oggetto di perizia.

La copertura risulta in buone condizioni di manutenzione.

Come indicato nel regolamento di condominio all'art. 2 lettera H, unito alla presente quale Allegato 05, i locali dove si trova la caldaia sono di proprietà comune di tutti i condomini degli appartamenti, negozi e fondi.

I locali ad uso comune sono stati rappresentati nella planimetria catastale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 06.

Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: in c.a.;
- solai: in c.a.;
- copertura: in parte piana e in parte a falde inclinate.

Componenti edilizie costruttive:

- atrio: pavimento in marmo alla palladiana, pareti parzialmente rivestite in pietra naturale lucidata - condizioni discrete;
- vano scala : pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in marmo, pavimenti in marmo alla palladiana - condizioni discrete;
- facciate: con muratura a camera d'aria e rivestimento con intonaco liscio tinteggiato ad esclusione del piano

strada rivestito in travertino, interessate da lavori di miglioramento energetico come da Cila Superbonus - condizioni ottime;

- infissi esterni: finestre tipo "Galante" profili di ferro e vetro e tapparelle in plastica - condizioni pessime;
- porta d'ingresso: porta in legno - condizione scadente;
- infissi interni: porte tipo "Galante" con profili e stipiti in ferro con tamponamento in laminato plastico, smontate e posate nel pavimento (vedi foto 12) - condizioni pessime;
- cucina: in fase di ristrutturazione con predisposizione d'impianti elettrico e idrico, pavimento in graniglia "tagliato" per le tracce degli impianti;
- bagno: in fase di ristrutturazione con predisposizione d'impianti elettrico e idrico, pavimento in piastrelle di graniglia "tagliato" per le tracce degli impianti; sanitari assenti;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia e in marmo alla palladiana - condizioni scarse;
- pareti e soffitti in tinta - condizioni scarse.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: non sono state reperite certificazioni, appartamento in fase di ristrutturazione con terminali mancanti;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale, appartamento in fase di ristrutturazione con terminali mancanti;
- termico: riscaldamento centralizzato, produzione di acs autonoma, appartamento in fase di ristrutturazione con calderina mancante;
- condizionamento: assente;
- ascensore: presente.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 06.

- porta d'ingresso: porta in ferro - condizione discreta;
- infisso esterno: finestra in ferro con vetri retinati - condizioni scarse;
- pavimento: in piastrelle di graniglia - condizioni discrete;
- pareti e soffitti in tinta - condizioni scarse.

Impianti assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta in corso di ristrutturazione privo di sanitari ed impianto elettrico, come da Verbale della SO.VE.MO. del 12.11.2024.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

L'immobile risulta libero

La soffitta, come visibile dalla documentazione fotografica risulta sgombra, sono presenti alcuni cartoni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1965 al 27/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIANCHI Stefano	18/12/1965	14935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	04/04/1966	6214	4801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	07/01/1966	402	
Dal 27/07/2003 al 21/06/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	22/01/2004	15	150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	06/11/2004	52894	32529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2018 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

18/06/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONINI Francesco	21/06/2018	54105	13200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	28/06/2018	22592	17202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si fa presente che è stata riportata come data di termine della proprietà dell'esecutato, la data dell'integrazione del certificato ipotecario speciale.

Si precisa che nella nota di trascrizione della denuncia di successione non viene indicato il subalterno dell'appartamento (Unità Negoziale 1, immobile n. 1).

Si precisa inoltre che non è stata rintracciata la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della signora **** Omissis **** a favore del figlio **** Omissis **** (precedente proprietario dell'immobile) per la rispettiva quota di 1/2.

Lo scrivente eseguendo un ispezione ipotecaria telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate "Sister", ha reperito l'atto a rogito Notaio BONINI Francesco del 21.06.2018 Rep. 54105 con cui l'esecutato è divenuto proprietario del bene; copia del predetto atto viene unita alla presente quale Allegato 07.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1965 al 27/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIANCHI Stefano	18/12/1965	14935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	04/04/1966	6214	4801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2003 al 21/06/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	22/01/2004	15	150

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	06/11/2004	52894	32529
		Registrazione			
Dal 21/06/2018 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BONINI Francesco	21/06/2018	54105	13200
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	28/06/2018	22592	17202
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Compravendita
Iscritto a Genova il 28/06/2018
Reg. gen. 22593 - Reg. part. 3253
Quota: 1/1
Importo: € 27.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.000,00
Rogante: Notaio BONINI Francesco
Data: 21/06/2018

N° repertorio: 54105

N° raccolta: 13200

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro "D": "La parte acquirente si è obbligata a pagare il saldo prezzo di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) alla parte venditrice con le seguenti modalità: - Euro 18.000,00 (dieciotto mila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice in numero 60 (sessanta) rate uguali, mensili, continue, costanti e consecutive di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ciascuna, la prima delle quali andrà a scadere il 1° luglio 2018 e l'ultima il 1° giugno 2023; - I restanti euro 9.000,00 (nove mila virgola zero zero) a saldo verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30 giugno 2023. Le parti hanno riconosciuto che sulla dilazione come sopra concessa non decorrerà interesse alcuno. La parte venditrice, a garanzia della dilazione concessa, espressamente ha richiesto iscrizione di ipoteca legale a favore della parte venditrice stessa e contro la parte acquirente che ha acconsentito; conseguentemente a cautela della restituzione del capitale dilazionato di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) ed in genere dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto e dallo stesso dipendenti e così a garanzia della restituzione dell'importo di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) la parte acquirente ha concesso alla parte venditrice che ha accettato, ipoteca legale sugli immobili acquistati. a garanzia del buon fine di quanto sopra pattuito, la signora **** Omissis **** si è costituita fideiussore solidale della parte acquirente nei confronti della parte venditrice, sino alla concorrenza della somma di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) per l'adempimento delle obbligazioni tutte poste a carico della parte acquirente. per l'esecuzione del contratto, per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, ivi comprese le notifiche di ogni atto le parti hanno eletto il seguente domicilio: - quanto alla parte venditrice presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia; - quanto alla parte acquirente presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia."

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/11/2023

Reg. gen. 38738 - Reg. part. 30670

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/06/2024

Reg. gen. 20176 - Reg. part. 15909

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che è stata riportata come data di aggiornamento delle visure ipotecarie, la data dell'integrazione del certificato ipotecario speciale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita

Iscritto a Genova il 28/06/2018

Reg. gen. 22593 - Reg. part. 3253

Quota: 1/1

Importo: € 27.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.000,00

Rogante: Notaio BONINI Francesco

Data: 21/06/2018

N° repertorio: 54105

N° raccolta: 13200

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro "D": "La parte acquirente si è obbligata a pagare il saldo prezzo di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) alla parte venditrice con le seguenti modalità: - Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice in numero 60 (sessanta) rate uguali, mensili, continue, costanti e consecutive di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ciascuna, la prima delle quali andrà a scadere il 1° luglio 2018 e l'ultima il 1° giugno 2023; - I restanti euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) a saldo verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30 giugno 2023. Le parti hanno riconosciuto che sulla dilazione come sopra concessa non decorrerà interesse alcuno. La parte venditrice, a garanzia della dilazione concessa, espressamente ha richiesto iscrizione di ipoteca legale a favore della parte venditrice stessa e contro la parte acquirente che ha acconsentito; conseguentemente a cautela della restituzione del capitale dilazionato di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) ed in genere dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto e dallo stesso dipendenti e così a garanzia della restituzione dell'importo di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) la parte acquirente ha concesso alla parte venditrice che ha accettato, ipoteca legale sugli immobili acquistati. a garanzia del buon fine di quanto sopra pattuito, la signora **** Omissis **** si è costituita fideiussore solidale della parte acquirente nei confronti della parte venditrice, sino alla concorrenza della somma di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) per l'adempimento delle obbligazioni tutte poste a carico della parte acquirente. per l'esecuzione del contratto, per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, ivi comprese le notifiche di ogni atto le parti hanno eletto il seguente domicilio: - quanto alla parte venditrice presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia; - quanto alla parte acquirente presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia."

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/11/2023

Reg. gen. 38738 - Reg. part. 30670

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Genova il 16/06/2024

Reg. gen. 20176 - Reg. part. 15909

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che è stata riportata come data di aggiornamento delle visure ipotecarie, la data dell'integrazione del certificato ipotecario speciale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare a seguito d'istanza di accesso agli atti presso l'Archivio Progetti, il Comune di Ronco Scrivia inviava le seguenti pratiche:

- progetto di costruzione n. 8 del 1961 e variante dell'edificio, che viene unito alla presente quale Allegato 08;

- Art. 48 prot. 11915 del 31.12.2021 per la regolarizzazione della copertura e prospetti del condominio, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 09;

- Cila Superbonus del 2022 per interventi sulle parti comuni consistenti in sostituzione di impianto di climatizzazione invernale e di isolamento termico delle superfici opache dell'edificio, il cui stralcio viene unito alla presente quale Allegato 10;

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte, risulta essere stato rilasciato Permesso di Abitabilità N. 8 del

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo stata reperita nessuna ulteriore pratica edilizia riguardante l'unità in oggetto (l'art. 48 e la Cila Superbonus ha regolarizzato i prospetti, la copertura e le parti comuni), per la conformità urbanistico-edilizia interna si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo e la planimetria allegata al progetto di costruzione N. 8 del 1961 (v. Allegato 08 su cui è stato evidenziato in arancione l'unità immobiliare oggetto di stima) riscontrando le seguenti difformità:

- demolizione del locale ripostiglio situato in ingresso;
- demolizione delle tramezze del corridoio di accesso alle due camere con balcone;
- demolizione delle tramezze del corridoio di accesso al bagno e alla cucina;
- modifica della consistenza dell'appartamento per ampliamento delle camere con balcone verso l'appartamento int. 14;
- spostamento degli impianti del bagno nella stanza attigua.

Considerato che la planimetria catastale datata 21.06.1965 riporta l'attuale consistenza dell'appartamento, al fine di garantire la continuità della storia urbanistico-edilizia del fabbricato, le difformità (ad esclusione delle opere in corso di realizzazione) devono essere regolarizzate mediante la presentazione di sanatoria ante '85 ai sensi dell'art. 22 commi 1 e 2 della L.R. 16/2008; Di cui oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 75,00 per presentazione pratica oltre ad € 800,00 per oneri professionista, oltre oneri di legge.

Lo spostamento del locale adibito a bagno, invece dovrà essere regolarizzato mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per interventi in corso di realizzazione ai sensi degli artt. 3, c. 1, lett. b) e art. 6 - bis, c. 5 del D.P.R. 380/01; Di cui oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 408,00 per presentazione pratica e sanzione edilizia oltre ad € 1.000,00 per oneri professionista, oltre oneri di legge.

Lo scrivente, ha reperito presso l'archivio dell'IRE s.p.a. Liguria l'Attestato di Prestazione Energetica n. 22687 del 15.06.2018, che viene unito alla presente quale Allegato 11.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

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.

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

Per la conformità urbanistico-edilizia interna non si può eseguire il raffronto con le planimetrie allegata alle pratiche edilizie reperite per l'edificio, non essendo rappresentata la conformazione delle soffitte.

Si precisa che nell'art. 48 (Vedi Allegato 09) viene rappresentato e regolarizzato il piano sottotetto con indicazione delle aree a destinazione soffitte (cantine).

In quanto la planimetria catastale (vedi Allegato 04) datata 26.07.1965 corrisponde con lo stato dei luoghi lo scrivente ritiene che vi sia la regolarità urbanistico-edilizia.

Trattandosi di soffitta (cantina in sottotetto), come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare alla vendita l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.306,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, sig. Federico DE VIDI, rispondeva il 22.01.2025 alla specifica richiesta dello scrivente (v. Allegato 12) da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra-riportati. L'amministratore nella mail precisa che:

- Spese ordinarie medie: ho indicato la media delle spese effettive degli ultimi tre anni, preciso però che (fortunatamente) l'appartamento non ha avuto spese di consumo "volontario" di acqua e riscaldamento;
- Spese condominiali non pagate : ho indicato le rate scadute dell'anno amministrativo in corso (Luglio 2024-Giugno 2025) e la spesa effettiva del precedente (Luglio 2023-Giugno 2024).
- Spese straordinarie non pagate: Al momento le rate straordinarie sono scadute quindi ho indicato 0, tuttavia siamo in attesa del conto finale dei lavori effettuati con Ecobonus 110% ed altre aliquote minori (il **** Omissis **** è in arretrato per le spese straordinarie per un importo già scaduto di € 7.584,58)."

L'amministratore inviava inoltre il regolamento di condominio che viene unito alla presente quale Allegato 05.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I dati e il debito della soffitta, come indicato telefonicamente dall'Amministratore del Condominio, sono ricompresi nelle spese riferite all'appartamento e riportate nel Bene 01.

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 civ. 295, interno 15, piano 3
L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 15 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5 catastali così articolati: ingresso, cucina, ex bagno, locale presunto bagno, due stanze con finestre zoppe per accesso al balcone. Si precisa che attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.650,00
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6
La soffitta (cantina in sottotetto) sita al piano sesto (sottotetto) distinta con il n. 7 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composta da un unico locale dalla consistenza catastale di mq 9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 36, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3	85,50 mq	300,00 €/mq	€ 25.650,00	100,00%	€ 25.650,00
Bene N° 2 - Soffitta Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6	1,30 mq	300,00 €/mq	€ 390,00	100,00%	€ 390,00
Valore di stima:					€ 26.040,00

Valore di stima: € 26.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento in cifra tonda	40,00	€

Valore finale di stima: € 26.000,00

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 (2024 - I° semestre)	€/mq 680,00	€/mq 1.000,00
- Comparabili	€/mq 275,00	€/mq 357,00
- 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 ottime condizioni generali di manutenzione del fabbricato (ad eccezione del balcone), dei lavori in corso d'esecuzione nell'appartamento (il cui completamento potrebbe non essere gradito al futuro acquirente), delle pratiche catastali e comunali da espletare, del debito generale dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 300,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato libero.

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 15/02/2025

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 appartamento
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale soffitta
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Regolamento di condominio

- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Atto Not. Bonini Rep. 54105
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Progetto di costruzione n. 8 del 1961 e variante
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Art. 48 Prot. n. 11915 del 31.12.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Cila Superbonus del 2022
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Mail e Lettera Amministratore
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3
L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 15 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5 catastali così articolati: ingresso, cucina, ex bagno, locale presunto bagno, due stanze con finestre zoppe per accesso al balcone. Si precisa che attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 19, Categoria A2
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).
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6
La soffitta (cantina in sottotetto) sita al piano sesto (sottotetto) distinta con il n. 7 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composta da un unico locale dalla consistenza catastale di mq 9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 36, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	85,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta attualmente in fase di ristrutturazione.		
Descrizione:	L'appartamento sito al piano terzo distinto con l'int. 15 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composto da vani 5 catastali così articolati: ingresso, cucina, ex bagno, locale presunto bagno, due stanze con finestre zoppe per accesso al balcone. Si precisa che attualmente l'immobile risulta in fase di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia civ. 295, interno 7, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 863, Sub. 36, Categoria C2	Superficie	1,30 mq
Stato conservativo:	La soffitta risulta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	La soffitta (cantina in sottotetto) sita al piano sesto (sottotetto) distinta con il n. 7 del civ. 295 di Corso Italia, in Ronco Scrivia è composta da un unico locale dalla consistenza catastale di mq 9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 15, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita

Iscritto a Genova il 28/06/2018

Reg. gen. 22593 - Reg. part. 3253

Quota: 1/1

Importo: € 27.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.000,00

Rogante: Notaio BONINI Francesco

Data: 21/06/2018

N° repertorio: 54105

N° raccolta: 13200

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro "D": "La parte acquirente si è obbligata a pagare il saldo prezzo di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) alla parte venditrice con le seguenti modalità: - Euro 18.000,00 (diciotto mila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice in numero 60 (sessanta) rate uguali, mensili, continue, costanti e consecutive di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ciascuna, la prima delle quali andrà a scadere il 1° luglio 2018 e l'ultima il 1° giugno 2023; - I restanti euro 9.000,00 (nove mila virgola zero zero) a saldo verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30 giugno 2023. Le parti hanno riconosciuto che sulla dilazione come sopra concessa non decorrerà interesse alcuno. La parte venditrice, a garanzia della dilazione concessa, espressamente ha richiesto iscrizione di ipoteca legale a favore della parte venditrice stessa e contro la parte acquirente che ha acconsentito; conseguentemente a cautela della restituzione del capitale dilazionato di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) ed in genere dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto e dallo stesso dipendenti e così a garanzia della restituzione dell'importo di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) la parte acquirente ha concesso alla parte venditrice che ha accettato, ipoteca legale sugli immobili acquistati. a garanzia del buon fine di quanto sopra pattuito, la signora **** Omissis **** si è costituita fideiussore solidale della parte acquirente nei confronti della parte venditrice, sino alla concorrenza della somma di euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) per l'adempimento delle obbligazioni tutte poste a carico della parte acquirente. per l'esecuzione del contratto, per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, ivi comprese le notifiche di ogni atto le parti hanno eletto il seguente domicilio: - quanto alla parte venditrice presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia; - quanto alla parte acquirente presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia."

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/11/2023

Reg. gen. 38738 - Reg. part. 30670

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/06/2024

Reg. gen. 20176 - Reg. part. 15909

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A RONCO SCRIVIA (GE) - CORSO ITALIA CIV. 295, INTERNO 7, PIANO 6

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita

Iscritto a Genova il 28/06/2018

Reg. gen. 22593 - Reg. part. 3253

Quota: 1/1

Importo: € 27.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.000,00

Rogante: Notaio BONINI Francesco

Data: 21/06/2018

N° repertorio: 54105

N° raccolta: 13200

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro "D": "La parte acquirente si è obbligata a pagare il saldo prezzo di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) alla parte venditrice con le seguenti modalità: - Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice in numero 60 (sessanta) rate uguali, mensili, continue, costanti e consecutive di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) ciascuna, la prima delle quali andrà a scadere il 1° luglio 2018 e l'ultima il 1° giugno 2023; - I restanti euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) a saldo verranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre il 30 giugno 2023. Le parti hanno riconosciuto che sulla dilazione come sopra concessa non decorrerà interesse alcuno. La parte venditrice, a garanzia della dilazione concessa, espressamente ha richiesto iscrizione di ipoteca legale a favore della parte venditrice stessa e contro la parte acquirente che ha acconsentito; conseguentemente a cautela della restituzione del capitale dilazionato di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) ed in genere dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto e dallo stesso dipendenti e così a garanzia della restituzione dell'importo di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) la parte acquirente ha concesso alla parte venditrice che ha accettato, ipoteca legale sugli immobili acquistati. a garanzia del buon fine di quanto sopra pattuito, la signora **** Omissis **** si è costituita fideiussore solidale della parte acquirente nei confronti della parte venditrice, sino alla concorrenza della somma di euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero) per l'adempimento delle obbligazioni tutte poste a carico della parte acquirente. per l'esecuzione del contratto, per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione ed a tutti gli effetti di legge, ivi comprese le notifiche di ogni atto le parti hanno eletto il seguente domicilio: - quanto alla parte venditrice presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia; - quanto alla parte acquirente presso il domicilio dichiarato nell'atto e in difetto presso la casa comunale di Ronco Scrivia."

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/11/2023

Reg. gen. 38738 - Reg. part. 30670

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/06/2024

Reg. gen. 20176 - Reg. part. 15909

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura