

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 930/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: **[REDACTED]**

Scaramuccia Nella



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 930/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 15/01/2019, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A , interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento indiviso annesso all'interno 4, formato da ingresso aperto su soggiorno (non separato dall'interno 4), terrazzo (non separato dall'interno 4), disimpegno, locale guardaroba, ripostiglio a muro, camera da letto.

Il riscaldamento è centralizzato con contatore di calore.

L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani ad uso residenziale, oltre piano terra con principale funzione commerciale od uffici e piano interrato per laboratori, garage, cantine.

L'accessibilità pedonale e carraia avviene dalla via Manuzio.

L'unità immobiliare eseguita si trova in ottime condizioni di manutenzione, esito di restauro recente. Il fabbricato conserva per lo più i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici.

L'abitazione prospetta in lato nord-est e sud -ovest.

L'edificio si colloca in zona San Fruttuoso a circa 300 m dall'ospedale San Martino.

La zona è servita da numerose attività commerciali e di quartiere.

Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A , interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, la comproprietaria risulta avvisata; ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti risultano avvisati, ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza, costituito da atto di acquisto.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

TITOLARITÀ

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **[Redacted]**

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)
- **[Redacted]** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A nord scale condominiali, indi ascensore condominiale, indi altra unità abitativa int. 4, a est distacco su altro fabbricato, a sud civico 9 int. 3 a ovest distacco su altro fabbricato ed a chiudere altra unità abitativa in. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,98 mq	83,16 mq	1,00	83,16 mq	3,00 m	2
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				86,16 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	86,16 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1981 al 12/12/2002	[REDACTED] proprietà per 1/2 SCARAMUCCIA Nella, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 44, Part. 516, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 82 m Rendita € 839,24 Piano 2 Graffato 3
Dal 04/11/2011 al 14/03/2018	[REDACTED] proprietà per 1/2 SCARAMUCCIA Nella, proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 44, Part. 216, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 82 m Rendita € 839,24 Piano 2 Graffato 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	216	21	1	A3	4	5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte: 82 m ²	839,24	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.
Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; è in corso causa civile condominiale.
Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.
La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

L'immobile è utilizzato dall'esecutato per la propria abitazione estesa all'interno 4.
Non sono stati reperiti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare esecutata si trova in ottime condizioni di manutenzione avendo fruito di recente restauro.
L'acquirente dovrà considerare la separazione muraria ed impiantistica dall'interno 4.
Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono i corselli di distribuzione veicoli, l'ingresso pedonale, le scale, l'ascensore, i ballatoi di distribuzione alle unità abitative, i locali interrati impiantistici comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento esecutato si trova al piano secondo interno 3 di un palazzo di sette piani fuori terra e piano interrato, edificato con lato fronte strada ed ad accessi aperti dalla via Manuzio.
Il fabbricato ha destinazione commerciale o terziaria al piano terra, funzione accessoria alla residenza quali box o cantine od ancora deposito - piccola attività al piano interrato, residenza ai piani superiori; è dotato di scale interne di tipo chiuso ed ascensore condominiale.

L'edificio ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale con struttura in cemento armato e muratura, travi in cemento armato, solai in latero - cemento, tetto piano.
L'accesso avviene dalla strada su marciapiede laterale fino al civico 9A e da questo attraverso la scala interna o ascensore fino al ballatoio interno.
La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva fronte strada, corrente tipica degli anni sessanta - settanta.

L'unità abitativa compone un'unica abitazione con l'annessione dell'interno 4 (non eseguito); presenta ingresso autonomo aperto su locale soggiorno (ove dovrà essere formata una parete di separazione dall'interno 4) e su corridoio di distribuzione ove si accede a locale guardaroba, bagno e camera da letto matrimoniale.

L'altezza è di m. 3,00;

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna composta da blocchi prefabbricati con finitura in impasto di graniglia colorato, marmo ai lati degli ingressi pedonali;
- pavimentazione esterna in asfalto;
- ingresso pedonale in alluminio anodizzato con vetro accoppiato;
- scala condominiale in marmo con parapetto in ferro verniciato;
- ingresso e ballatoio in mattonelle di marmo;
- tetto non visibile;
- ascensore comune con cabina e meccanismo interno;
- citofoni esterni;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso blindata in ferro con rivestimento in legno tinto;
- porte interne in legno laccato;
- serramenti multistrato con finitura in pvc o alluminio e doppi vetri;
- pavimentazione nei locali in parquet a listoni;
- pavimentazione e rivestimento in bagno in ceramica;
- muri rifiniti in gesso e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da tapparelle in alluminio verniciate e motorizzate;
- davanzali finestre, porte finestre, soglie, in marmo;
- riscaldamento condominiale, acqua calda generata da caldaia a gas metano, radiatori in ghisa (impianti da separare);
- impianto gas-metano senza contatore;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv (impianti da separare);
- contatore gas metano (vano sul balcone), contatori elettrici esterni.

Stato di conservazione:

-l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione avendo fruito di restauro recente; l'acquirente dovrà considerare la separazione muraria ed impiantistica dall'annesso interno 4.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

-residenziale.

Barriere architettoniche: l'accesso è agevolmente in piano dalla via Manuzio, la salita al piano è possibile con l'uso dell'ascensore condominiale; all'interno l'appartamento consente la fruizione per diversamente abili previo lievi adattamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia come da certificato anagrafico allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 30/04/1981	GIACCHINO Gian Carlo nato a BORGHETTO DI VARA il 22/07/1944 proprietario per 1/2 CAPRAMUCCIA Nella GENOVA il 29/01/1949 proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA 0000411224992M	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	30/04/1981	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	29/05/1981	12784	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 12/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Genova il 23/12/2010
 Reg. gen. 41164 - Reg. part. 8213
 Quota: 1/1
 Importo: € 450.000,00
 A favore di BANCO DI SAN GIORGIO SOCIETA' PER AZIONI
 Contro [redacted]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 225.000,00
 Rogante: BECHINI UGO

- Data: 16/12/2010
N° repertorio: 10371/6182
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 02/03/2011
Reg. gen. 7138 - Reg. part. 1253
Importo: € 450.000,00
A favore di BANCO DI SAN GIORGIO SOCIETA' PER AZIONI
Contro **Saramuccia Nella, Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Rogante: BECHINI UGO
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 10371/6182
 - **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
Iscritto a Genova il 30/08/2016
Reg. gen. 26193 - Reg. part. 4345
Quota: 1/2
Importo: € 238.254,36
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.127,18
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 26/08/2016
N° repertorio: 3095/4816
 - **Ipoteca giudiziaria** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 11/08/2017
Reg. gen. 26981 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.356,38
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 06/07/2017
N° repertorio: 2278/2017
 - **IPOTECA IN RIPETIZIONE** derivante da IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE
Iscritto a Genova il 06/04/2018
Reg. gen. 11968 - Reg. part. 1772
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
Contro **Saramuccia Nella, Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.356,38
Rogante: DI PAOLO MASSIMO
Data: 18/12/2017
N° repertorio: 78035/35733

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/12/2017
Reg. gen. 39525 - Reg. part. 28729
Quota: 1/2
A favore di **Lasi Leonardo**
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 19/06/2018
Reg. gen. 21167 - Reg. part. 16135
Quota: 1/2
A favore di **Lucchini Davide**
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 17/12/2018
Reg. gen. 41641 - Reg. part. 31465
Quota: 1/2
A favore di **Lucchini Davide**
Contro **Saramuccia Nella**
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annottamento, attualmente risultano in essere: €. 2.096,00.

Non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni salvo quanto riportato.
Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.).
Non vi sono iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quanto riportato.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica BB-CE- unzioni ammesse 1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza. 2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di

S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati; - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio; - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale. 3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. (D.C.C. n. 13/2013) Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono stati reperiti dati delle autorizzazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

In tutti i casi non vi sono difformità urbanistico/edilizie.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A, interno 3, piano 2
 Appartamento indiviso annesso all'interno 4, formato da ingresso aperto su soggiorno (non separato dall'interno 4), terrazzo (non separato dall'interno 4), disimpegno, locale guardaroba, ripostiglio a muro, camera da letto. Il riscaldamento è centralizzato con contatore di calore. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani ad uso residenziale, oltre piano terra con principale funzione commerciale od uffici e piano interrato per laboratori, garage, cantine. L'accessibilità pedonale e carraia avviene dalla via Manuzio. L'unità immobiliare eseguita si trova in ottime condizioni di manutenzione, esito di restauro recente. Il fabbricato conserva per lo più i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici. L'abitazione prospetta in lato nord-est e sud -ovest. L'edificio si colloca in zona San Fruttuoso a circa 300 m dall'ospedale San Martino. La zona è servita da numerose attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 216, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 180.936,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A, interno 3, piano 2	86,16 mq	2.100,00 €/mq	€ 180.936,00	100,00	€ 180.936,00
				Valore di stima:	€ 180.936,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A carico dell'acquirente separazione muraria ed impiantistica con appartamento interno 4.

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 31/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - allegato a - foto esterne, interne (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato b - visura catastale (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato c - planimetria catastale (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato d - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato e - atto di provenienza (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato f - certificato anagrafico (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato g - atti di assenso costruttivo (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato h - strumentazione urbanistica comunale (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato i - spese condominiali (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato j - Certificazione energetica (Aggiornamento al 15/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato k - valori immobiliari (Aggiornamento al 15/03/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A, interno 3, piano 2

Appartamento indiviso annesso all'interno 4, formato da ingresso aperto su soggiorno (non separato dall'interno 4), terrazzo (non separato dall'interno 4), disimpegno, locale guardaroba, ripostiglio a muro, camera da letto. Il riscaldamento è centralizzato con contatore di calore. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani ad uso residenziale, oltre piano terra con principale funzione commerciale od uffici e piano interrato per laboratori, garage, cantine. L'accessibilità pedonale e carraia avviene dalla via Manuzio. L'unità immobiliare eseguita si trova in ottime condizioni di manutenzione, esito di restauro recente. Il fabbricato conserva per lo più i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici. L'abitazione prospetta in lato nord-est e sud -ovest. L'edificio si colloca in zona San Fruttuoso a circa 300 m dall'ospedale San Martino. La zona è servita da numerose attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di artigianato.

piccolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 216, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica BB-CE- unzioni ammesse 1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza. 2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati; - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio; - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale. 3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. (D.C.C. n. 13/2013)
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 930/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ALDO MANUZIO n. 9A , interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 216, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	86,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare esecutata si trova in ottime condizioni di manutenzione avendo fruito di recente restauro. L'acquirente dovrà considerare la separazione muraria ed impiantistica dall'interno 4. Il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento indiviso annesso all'interno 4, formato da ingresso aperto su soggiorno (non separato dall'interno 4), terrazzo (non separato dall'interno 4), disimpegno, locale guardaroba, ripostiglio a muro, camera da letto. Il riscaldamento è centralizzato con contatore di calore. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 6 piani ad uso residenziale, oltre piano terra con principale funzione commerciale od uffici e piano interrato per laboratori, garage, cantine. L'accessibilità pedonale e carraia avviene dalla via Manuzio. L'unità immobiliare esecutata si trova in ottime condizioni di manutenzione, esito di restauro recente. Il fabbricato conserva per lo più i medesimi materiali dell'epoca costruttivi salvo lievi sostituzioni od incrementi impiantistici. L'abitazione prospetta in lato nord-est e sud -ovest. L'edificio si colloca in zona San Fruttuoso a circa 300 m dall'ospedale San Martino. La zona è servita da numerose attività commerciali e di quartiere. Le zone adiacenti sono residenziali, commerciali, di servizio o di piccolo artigianato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia come da certificato anagrafico allegato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 23/12/2010
Reg. gen. 41164 - Reg. part. 8213
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **BANCO DI SAN GIORGIO SOCIETÀ PER AZIONI**
Contro **Saramuccia Nella, Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Rogante: BECHINI UGO
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 10371/6182
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 02/03/2011
Reg. gen. 7138 - Reg. part. 1253
Importo: € 450.000,00
A favore di **BANCO DI SAN GIORGIO SOCIETÀ PER AZIONI**
Contro **Saramuccia Nella, Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Rogante: BECHINI UGO
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 10371/6182
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
Iscritto a Genova il 30/08/2016
Reg. gen. 26193 - Reg. part. 4345
Quota: 1/2
Importo: € 238.254,36
A favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.127,18
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 26/08/2016
N° repertorio: 3095/4816
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 11/08/2017
Reg. gen. 26981 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**
Contro **Ginocchio Giancarlo**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 76.356,38
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA

Data: 06/07/2017

N° repertorio: 2278/2017

- **IPOTECA IN RIPETIZIONE** derivante da IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE

Iscritto a Genova il 06/04/2018

Reg. gen. 11968 - Reg. part. 1772

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

Contro **Giannuccia Nella, Giocchino Giancarlo**

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.356,38

Rogante: DI PAOLO MASSIMO

Data: 18/12/2017

N° repertorio: 78035/35733

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 07/12/2017

Reg. gen. 39525 - Reg. part. 28729

Quota: 1/2

A favore di **Fasi Leonardo**

Contro **Giocchino Giancarlo**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 19/06/2018

Reg. gen. 21167 - Reg. part. 16135

Quota: 1/2

A favore di **Lucchini David**

Contro **Giannuccia Nella, Giocchino Giancarlo**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 17/12/2018

Reg. gen. 41641 - Reg. part. 31465

Quota: 1/2

A favore di **Lucchini David**

Contro **Giannuccia Nella**

Formalità a carico della procedura