Firmato Da: CABIGLIERA MARINA GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#, 51f78ee415929fb90b796fb4c34ecf33

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 687/2018 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Nato a

1

SOMMARIO

Incarico3
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~
Premessa3
Descrizione3
Lotto 13
Completezza documentazione ex art. 5674
Titolarità4
Confini4
Consistenza5
Cronistoria Dati Catastali5
Dati Catastali6
Precisazioni6
Patti
Stato conservativo7
Parti Comuni9
Servitù, censo, livello, usi civici9
Caratteristiche costruttive prevalenti9
Stato di occupazione11
Provenienze Ventennali11
Formalità pregiudizievoli12
Normativa urbanistica13
Regolarità edilizia14
Vincoli od oneri condominiali15
Stima / Formazione lotti15
Riserve e particolarità da segnalare16
Riepilogo bando d'asta18
Lotto 1
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 687/2018 del R.G.E19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.406,0019

### INCARICO

All'udienza del 06/12/2018, il sottoscritto Ing. Cabigliera Marina Giuseppina, con studio in Via L. Lanfranconi, 5/17DX - 16121 - Genova (GE), email marina.cabigliera@fastwebnet.it, PEC marina.cabigliera@ingpec.eu, Tel. 010 594095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2018 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) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18, piano S-T-1-2

### DESCRIZIONE

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura muraria realizzato in epoca antecedente allo scorso secolo, posto nel Comune di Ronco Scrivia, in località centrale, in corrispondenza dell'originario borgo ed in corri-spondenza del Palazzo del Comune, residenziale, caratterizzato da media densità abi-tativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo popolare.

La località è caratterizzata da accessi buoni e servizi sufficienti, sviluppandosi lungo la strada principale che attraversa tutto il comune e lo collega con il casello autostradale della limitrofa A7.

In generale presenta scarse possibilità di parcheggio, fatta eccezione per un piccolo slargo all'imbocco del centro abitato ed a servizio,probabilmente,del Palazzo comuna-le.

L'immobile si sviluppa in complessivi quattro piani, ossia due piani fuori terra ol-tre al piano seminterrato ed il sottotetto, non abitabile.

Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite strollate fino ad h=1,00 m, prive di poggioli ed è attiguo ad altro fabbricato dal quale è separato mediante muratura portante. E', inoltre, caratterizzato da un'edilizia di tipo economico.

Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Il civico è di tipo monofamiliare; sono presenti nel fabbricato solamente un negozio posto al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato appartenenti ad altra pro

prietà, ma aventi accessi indipendenti dalla porzione dell'edificio di cui trattasi.

Presenta facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18, piano S-T-1-2



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

### TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)
 Codice fiscale:

Nato a il

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

- 1) piano seminterrato
- a) Nord :civ.Via L.Murtola di cui al mapp.273
- b) Est:muri perimetrali su distacco;
- c) Sud: muri perimetrali su C.so Italia;
- d) Ovest:muri perimetrali su distacco;
- e) sopra:piano terreno stesso civico;
- f) sotto:sottosuolo
- 2) piano terra
- a) Nord :civ.Via L.Murtola di cui al mapp.273
- b) Est:muri perimetrali su distacco;
- c) Sud: muri perimetrali su C.so Italia;
- d) Ovest:muri perimetrali su distacco;
- e) sopra:piano primo stesso civico;
- f) sotto:piano seminterrato stesso civico.
- 3) piano primo
- a) Nord :civ.Via L.Murtola di cui al mapp.273
- b) Est:muri perimetrali su distacco;
- c) Sud: muri perimetrali su C.so Italia;
- d) Ovest:muri perimetrali su distacco;
- e) sopra:piano terreno stesso civico;
- f) sotto:piano terreno stesso civico.
- 4) piano secondo



- a) Nord :civ.Via L.Murtola di cui al mapp.273
- b) Est:muri perimetrali su distacco;
- c) Sud: muri perimetrali su C.so Italia;
- d) Ovest:muri perimetrali su distacco;
- e) sopra:copertura;
- f) sotto:piano primo stesso civico.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	26,09 mq	35,47 mq	0,20	7,09 mq	2,10 m	15
Magazzino	25,39 mq	32,87 mg	0,65	21,37 mq	2,70 m	Т
Abitazione	53,84 mq	74,61 mq	1,00	74,61 mq	2,80 m	1°
Soffitta	55,78 mq	74,76 mq	0,20	14,95 mq	<b>1,22</b> m	2°
		Fotale superficie	convenzionale:	118,02 mq		
	0,00	%	6			
Discretisia nearitamental ingenia. Pilipan (1909) pilipan (1909) pilipan Pilipan (1909) pilipan (1909)	Superf	icie convenziona	ile complessiva:	118,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo		Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1939</b> al <b>29/05/1976</b>	1/2. il'. 1/2.	nato a proprietario per nato ¿ proprietario per	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. /, Fg. 14, Part. 272, Sub. 3, Zc. / Categoria A5 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,15 Piano A-5
Dal <b>01/01/1939</b> al <b>29/05/1976</b>	1/2. il 1/2.	nato a proprietario per nato a proprietario per	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. /, Fg. 14, Part. 272, Sub. 2, Zc. / Categoria C1 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 0,14 Piano T-1°
Dal <b>29/05/1976</b> al <b>07/07/1988</b>	1/2. 1	nato a proprietario per nato a ; proprietario per	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. /, Fg. 14, Part. 272, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,21 Piano A-5
Dal <b>29/05/1976</b> al <b>07/07/1988</b>	1/2.	nato a proprietario per nato a proprietario per	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. /, Fg. 14, Part. 272, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,21



		Piano A-5	
Dal 07/07/1988 al 11/12/2018		Catasto Fabbricati	
	proprietario 1/1	Sez. /, Fg. 14, Part. 272, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 379,60 Piano S-T-1-2	

### DATI CATASTALI

D	ati identii	licativi			de debe de la	<u> </u>	ati (CF) Pati di classame	nto			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Piano -	Graffato
/	14	272	5	/	A4	1	7,5	159,00 mq	379,6 €	S-T-1- 2	

	Dati iden	uificativi	ing si se es se se se es es se se es como se es		Catasto	terreni (CI Dati	) di classamento			
Foglio	Part.	Sab,	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	272				A					

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale nella planimetria del piano primo, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale difformità riguarda l'ampliamento di un vano, adibito a salacucina, a scapito di adia-cente locale in cui è stato realizzato un bagno ampio.

L'aggiornamento catastale implica l'esatta rilevazione dei luoghi, la successiva redazione di un Docfa, previa acquisizione di autorizzazione comunale in sanatoria mediante C.I.L.A..

### **PRECISAZIONI**

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato del 17.12.2018 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, in capo al debitore esecutato:

- C.F.:
- N°.00004001/2014 avente per oggetto Procedimento di ingi... ...tra #, iscritta

..е#



nel 2014 ed assegnata alla Sezione SP, dott. Ferrari Marino ed accolto.

- N°.00004000/2014 avente per oggetto procedimento di sfratto....tra

e iscritta nel 2014 ed assegnata alla Sezione 03, dott. Ferrari

Marino

definito con....

- N°00013359/2016 avente per oggetto responsabilità prof.. tra e ...ed Ente Ospedaliero..iscritto

in data 2016 ed assegnato alla Sezione 02, dott. Definito con Lorenzo Fabris estinto.

- N°.00011812/2018 avente per oggetto procedimento di sfratto....tra di ..., iscritta nel 2018 ed

assegnata alla Sezione 03, dott.a Zampieri Paola attesa esito....

### **PATTI**

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE,NONCHÉ IL REGIME PATRI-MONIALE DEI CONIUGI, AUTORIZZANDO A TAL FINE A PRENDERE COPIA DELL'ATTO DI MATRIMONIO:

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali è stato rinvenuto l'atto di matrimonio nei registri del Comune di Ronco Scrivia, dai quali si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio con in data alle ore 11,00 nel Comune di Ronco Scrivia (GE)con Atto n.4 P.I Serie con annotazione della dichiarazione resa dagli sposi di scegliere il regime della separazione dei beni.

### STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura muraria in epoca anteceden-te allo scorso secolo,posto nel Comune di Ronco Scrivia,in località centrale,in corrispondenza dell'originario borgo ed in corrispondenza del Palazzo del Comune, residenziale, caratterizzato da media densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo popolare.

L'accesso all'immobile avviene mediante portone in legno, privo di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato è di modestissime dimensioni, presenta pavimento in piastrelle ceramiche pareti e sof-fitti intonacati e tinteggiati; il vano scala ha i gradini in pietra, pareti e soffitti intonacati e tinteggia-

ti e corrimano in legno.

Sono in pessime condizioni di manutenzione e richiedono, quindi, interventi di manutenzione straordinaria.

E', inoltre, sprovvisto di ascensore.

### 1) Piano Seminterrato:

E' caratterizzato da destinazione cantina/magazzino, ha accesso autonomo attraverso un disimpegno dal vicolo laterale, occupa la metà del fabbricato lambita dalla via C.so Italia ed è caratterizzato da altezza non superiore a m.2,10.

Presenta finiture al grezzo e si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Presenta una superficie lorda pari a circa 35,47 mg circa ed una netta è di circa 26,09 mg.



### 2) Piano Terreno:

Anche la porzione del piano terreno annessa all'u.i.u. occupa solo metà della superficie in pianta del fabbri-cato. In origine era destinato a negozio, infatti presenta una porta in legno di accesso diretto dalla strada oltre all'altro accesso posto all'interno dell'androne.

E' caratterizzato da pavimenti in battuto di cemento, pareti in pietra a vista fatti salvi i punti in cui residuano parti di intonaco e di tinteggiatura.

Mancano i serramenti esterni, escluso il portone in legno di accesso su strada, sostituiti da teli di nylon. Attualmente è utilizzato come legnaia e cantina.

Presenta una superficie lorda pari a circa 32,87 mq circa ed una netta è di circa 25,39 mq.

### 3) Piano Primo:

Il piano primo è destinato ai fini abitatvi. Presenta serramenti esterni costituiti da persiane alla genovese in legno (sebbene non in corrispondenza di tutte le bucature) e finestre in alluminio anodizzato, mentre i ser-ramenti interni sono costituiti da porte in legno laccate bianche.

E' costituito da un'ampia cucina abitabile, due camere ed un bagno oltre ad una soffitta (accessibile tramite scala interna), che, sebbene non abitabile per altezze insufficienti, viene utilizzata come camera da letto.

Presenta pavimento in piastrelle ceramiche (40 x 40), pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati con le travi in legno a vista.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche ( $20 \times 20$ ), quindi intonacate e tinteggiate.

Il bagno è caratterizzato da pavimentazione con le stesse piastrelle ceramiche  $(40 \times 40)$  degli altri vani e da pareti rivestite con piastrelle ceramiche  $(20 \times 20)$  fino ad un'altezza di m.1,10, quindi intonacate e tinteg-giate. E' provvisto di tazza wc, doccia e lavabo.

Esaminandone nel dettaglio gli interni,si nota come questi si presentino in stato manutenzione abbastanza buo-no.

E' inoltre abbastanza luminoso e silenzioso.

Presenta una superficie lorda pari a circa 74,61 mg circa ed una netta è di circa 53,84 mg.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala in legno; porte interne in legno;
- serramenti esterni: persiane alla genovese in legno (non ovunque) e finestre in alluminio anodizzato;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche (40 x 40);
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati con travi in legno a vista;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e rivestite di piastrelle ceramiche (20x20) solo

tra il lavello – i fuochi ed i pensili indi intonacate e tinteggiate;

- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche ( $20 \times 20$ ) fino ad altezza

h=1,10 m circa indi tinteggiate, provvisto di doccia, lavabo e wc;

- apparecchi igienici e rubinetteria: di tipo corrente;
- riscaldamento:inesistente:
- acqua calda sanitaria: boyler;
- impianto telefonico: No
- antenna televisiva: antenna parabolica.

### 4) Piano Sottotetto.

Trattasi di piano sottotetto, privo di caratteristiche che ne consentano l'abitabilità, presentando altezza in-sufficiente.

Presenta pareti intonacate e tinteggiate e soffitto costituito dall'impalcato di legno del tetto di copertura.

Presenta una superficie lorda pari a circa 74,76 mg circa ed una netta è di circa 55,78 mg, ma priya dei



### PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni se non il pianerottolo/androne di accesso al vano scala esclusivo.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA:

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura muraria realizzato in epoca antecedente allo scorso secolo, con solai in legno con copertura a falde e manto in tegole, privo di coibenta-zioni,con tipologia di fondazioni ovviamente non nota (in assenza di progetto strutturale e di saggi distrutti-vi specifici nessuna informazione è possibile acquisire sulla tipologia fondazionale di un fabbricato),posto che gli edifici in muratura non sono caratterizzati da fondazioni secondo l'accezione comunemente intesa.

L'immobile si sviluppa in complessivi quattro piani, ossia due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed il sottotetto, non abitabile.

Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite strollate fino ad h=1,00 m, prive di poggioli ed è attiguo ad altro fabbricato e caratterizzato anch'esso da un'edilizia di tipo economica.

Le facciate si presentano in condizioni di manutenzione abbastanza buone.

L'accesso all'immobile avviene mediante portone in legno, privo di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato è di modestissime dimensioni, presenta pavimento in piastrelle ceramiche pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il vano scala ha i gradini in pietra, pareti e soffitti intonacati e tinteg-

giati e corrimano in legno.

Sono in pessime condizioni di manutenzione e richiedono, quindi, interventi di manutenzione straordinaria.

E', inoltre, provvisto di ascensore.

### 1) Piano Seminterrato:

E' caratterizzato da destinazione cantina/magazzino, ha accesso autonomo attraverso un disimpegno dal vicolo laterale, occupa la metà del fabbricato lambita dalla via C.so Italia ed è caratterizzato da altezza non superiore a m.2,10.

Presenta finiture al grezzo e si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Presenta una superficie lorda pari a circa 35,47 mq circa ed una netta è di circa 26,09 mq.

### 2) Piano Terreno:

Anche la porzione del piano terreno annessa all'u.i.u. occupa solo metà della superficie in pianta del fabbri-cato. In origine era destinato a negozio, infatti presenta una porta in legno di accesso diretto dalla strada oltre all'altro accesso posto all'interno dell'androne.



Presenta pavimenti in battuto di cemento, pareti in pietra a vista fatti salvi i punti in cui residuano parti di intonaco e di tinteggiatura.

Mancano i serramenti esterni, escluso il portone in legno di accesso su strada, sostituiti da teli di nylon. Attualmente è utilizzato come legnaia e cantina.

Presenta una superficie lorda pari a circa 32,87 mq circa ed una netta è di circa 25,39 mq.

### 3) Piano Primo:

Il piano primo è destinato ai fini abitativi. Presenta serramenti esterni costituiti da persiane alla genovese in legno (sebbene non in corrispondenza di tutte le bucature) e finestre in alluminio anodizzato, mentre i ser-ramenti interni sono costituiti da porte in legno laccate bianche.

E' costituito da un'ampia cucina abitabile, due camere ed un bagno oltre ad una soffitta (accessibile tramite scala interna), che, sebbene non abitabile per altezze insufficienti, viene utilizzata come camera da letto.

Presenta pavimento in piastrelle ceramiche  $(40 \times 40)$ , pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati con le travi in legno a vista.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche ( $20 \times 20$ ), quindi intonacate e tinteggiate.

Il bagno è caratterizzato da pavimentazione con le stesse piastrelle ceramiche ( $40 \times 40$ ) degli altri vani e da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ( $20 \times 20$ ) fino ad un'altezza di m.1,10, quindi intonacate e tinteg-giate. E' provvisto di tazza wc, doccia e lavabo.

Esaminandone nel dettaglio gli interni,si nota come questi si presentino in stato manutenzione abbastanza buo-no.

E' inoltre abbastanza luminoso e silenzioso.

Presenta una superficie lorda pari a circa 74,61 mq circa ed una netta è di circa 53,84 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcala in legno; porte interne in legno;
- serramenti esterni: persiane alla genovese in legno (non ovunque) e finestre in alluminio anodizzato;
- pavimento vani: piastrelle ceramiche (40 x 40);
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati con travi in legno a vista:
- cucina:pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e rivestite di piastrelle ceramiche (20x20) solo

tra il lavello - i fuochi ed i pensili indi intonacate e tinteggiate;

- bagno: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche ( $20 \times 20$ ) fino ad altezza

h=1,10 m circa indi tinteggiate, provvisto di doccia, lavabo e wc:

- apparecchi igienici e rubinetteria: di tipo corrente;
- riscaldamento:inesistente;
- acqua calda sanitaria: boyler;
- impianto telefonico: No
- antenna televisiva: antenna parabolica.

### 4) Piano Sottotetto.

Trattasi di piano sottotetto, privo di caratteristiche che ne consentano l'abitabilità, presentando altezza in-sufficiente.

Presenta pareti intonacate e tinteggiate e soffitto costituito dall'impalcato di legno del tetto di copertura.

Presenta una superficie lorda pari a circa 74,76 mq circa ed una netta è di circa 55,78 mq, ma priva dei requi-siti dell'abitabilità avendo altezza media pari a circa m.1,00.



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 07/11/2016

• Scadenza contratto: 07/11/2020

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai Sig. nato in il C.F.: in conseguenza di contratto di locazione del 07.11.2016, registrato al n.13561 il 07.11.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia con decorrenza dal 06.10.2016 fino al 06.10.2020, rinnovabile automaticamente ogni quattro anni in assenza di preventiva disdetta da comunicarsi sei mesi prima della scadenza.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	an eknek oktetoetekk Engelskilde dittel uiton		Atti				
Dal <b>29/05/1976</b> al <b>08/02/1988</b>	nato a il	COMPRAYENDITA						
··· · · · · · · · · · · · · · · · · ·	proprietario per 1/2.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta Nº			
	nata a 11 proprietario per 1/2. Codice	notaio FINELLI - BUSALLA	07/07/1988	48674	17072.1/1988			
	Fiscale/P.IVA:			ascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Part Hill Philip Control of the Control						
		Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
		GENOVA	20/07/1988	8481	j komini loni lidnik ji kiji nastimali i ra			
oal 08/02/1988 l 24/03/2005	nata il	SUCCESSIONE						
ai 24/03/2003	proprietaria per 3/4.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta Nº			
	il proprietaria per 1/4.	CONCOMMENTAL CONTRACTOR	20/02/1996	and the real space is a scall control to be a space of the space of th	ill. Há áma chidaith ob cháo thrait gung cyngáchiú			
	Codice Fiscale/P.IVA:							



		Presso	Data -	Reg. gen.	Reg. part.			
			Reg	istrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
		UFFICIO DEL REGISTRO DI GENOVA	20/02/1996	47	182			
Dal 07/07/1988 al 24/03/2005	Coniugi		com	pravendita				
al 24/05/2005	e nati rispettivamente a	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	il ed a	Matteo Finelli	07/07/1988	48674				
	Fiscale/P.IVA:	noord ve salvytelen ylet i delato i delato del Republica i delato delato delato delato del Republica i delato	lancii iil shalis ii <b>Tr</b> e	scrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
		Conservatoria di Genova	21/07/1988	22275	14515			
		Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
		Genova	20/07/1988	8481	n (magan imenandak (magandaya)			
Dal 24/03/2005 al 28/03/2019	nato a	COMRAVENDITA						
ai 20/03/2019	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/PJVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			
	Godice Fiscaley Favia	GRILLI Giulio	24/03/2005	21227/10235	( <u>- Haring Charles and Andread Charles and And</u>			
		Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg, part.			
		t e ann 1819 fill feilig i peilig han being han being der being der bei	31/03/2005	9003	15027			
			Reg	  strazione				
		Presso	Data	Reg. Nª	Vol. N°			
	1			9003				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Privinciale di Genova aggiornate al 09/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Oneri di cancellazione

1.GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO(ONERI REALI,OBBLIGAZIONI PROPTER REM,SERVITÙ,USO ABITAZIONE.ASSEGNAZIONE

AL CONIUGE, ECC.;IN PARTICOLARE VERIFICHI CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,LIVELLO OD USO CIVICO

E SE VIA SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI

PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA UNO DEI SUDDETTI TITOLI:

Come meglio specificato ai punti che precedono, il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

2.L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE:

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene ed a carico dei debitori esecutati,nello

ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascri-

zioni:

### 2.1 Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi – compravendita - Reg.Part.9003 Reg.Gen.15027 del 31.03.2005 a rogito Pubblico Ufficiale

GRILLI GIULIO Rep. 21227/10235 del 24.03.2005;

### 2.2 Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili-Reg.Part.28074 Reg.Gen.37172 del 09.11.2018
- a rogito Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Rep.7862 del 08.08.2018;

### 2.3 Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 31.03.2005 Reg.Part.3416 Reg.Gen.

15028 per mezzo di Pubblico Ufficiale GRILLI GIULIO Rep.21228/10236 del 24.03.2005.

### NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "Z-A1" (Ambito di Interesse Storico Ambien-tale di Fondovalle.

Non è soggetta ad alcun vincolo architettonico o archeologico o di Bellezze d'insieme ovvero non insiste su una zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III.

Per ciò che attiene il P.T.C.P. ricade in ambito TU per l'Assetto Insediativo, in Ambito MO-B per quanto attiene l'assetto geomorfologico ed in Ambito COL-ISS-MA per quanto attiene l'Assetto Vegetazionale. Non ricade, inoltre, in alcuna zona di pericolosità idrogeologica o sismica.



Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

### - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi corrisponde quasi completamente alla planimetria catastale del 1988,a firma geom.E.Raite-

ri, fatta salva la variazione planimetrica del piano primo conseguente all'ampliamento del locale cucina-sala

a scapito di un adiacente vano in cui è stato realizzato un ampio bagno.

Non è stato, invece, possibile verificare la rispondenza dell'immobile rispetto al progetto approvato del fab-

bricato, trattandosi di edificio di vecchia data per il quale non è stato possibile rintracciare il progetto originario.

Tali modificazioni non sembrano trovare riscontro in autorizzazioni conseguite presso la P.A.. Peraltro non

contravvenendo al REC(Regolamento Edilizio Comunale,nè alle norme edilizie vigenti e previgenti,nè insistendo

l'immobile su area soggetta a Vincolo Paesaggistico ex 1497/39,possono essere oggetto di regolarizzazione con

presentazione di C.I.L.A.in sanatoria,in base al combinato disposto dagli artt.46,comma 5,del DPR 6 giugno

2001,n.380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n,47.

I costi della santoria sono rappresentati da euro 1000,00 di sanzione ai sensi dell'art.3 comma 1 c)5 del

Dlgs 25.11.2016 n.222, oltre ad euro 50,00 di costo di servizi dell'Agenzia delle Entrate per il Docfa, oltre

al compenso professionale del tecnico incaricato di redigere la regolarizzazione amministrativa.

### - DICHIARAZIONE DI AGIBILITA':

L'edificio è antico e sprovvisto di certificato di abitabilità

### 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.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta esistere un amministratore di condominio, come da dichiarazioni dell'inquilino. Pertanto non risultano oneri condominiali. Altresì non sono emersi vincoli di tipo condominiale

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18, piano S-T-1-2

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura muraria realizzato in epoca antecedente allo scorso secolo, posto nel Comune di Ronco Scrivia, in località centrale, in corrispondenza dell'originario borgo ed in corri-spondenza del Palazzo del Comune, residenziale, caratterizzato da media densità abi-tativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo popolare. La località è caratterizzata da accessi buoni e servizi sufficienti, sviluppandosi lungo la strada principale che attraversa tutto il comune e lo collega con il casello autostradale della limitrofa A7. In generale presenta scarse possibilità di parcheggio, fatta eccezione per un piccolo slargo all'imbocco del centro abitato ed a servizio, probabilmente, del Palazzo comuna-le. L'immobile si sviluppa in complessivi quattro piani, ossia due piani fuori terra ol-tre al piano seminterrato ed il sottotetto, non abitabile. Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite strollate fino ad h=1,00 m, prive di poggioli ed è attiguo ad altro fabbricato dal quale è separato mediante muratura portante. E', inoltre, caratterizzato da un'edilizia di tipo economico. Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione. Il civico è di tipo monofamiliare; sono presenti nel fabbricato solamente un negozio posto al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato appartenenti ad altra pro prietà, ma aventi accessi indipendenti dalla porzione dell'edificio di cui trattasi. Presenta facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 272, Sub. 5, Zc. /, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 272Valore di stima del bene: € 35.406,00

Si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si è adottato, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI)in relazione a recen-

ti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi. Si precisa, inoltre, a questi fini che i valori dell'OMI non sono più rappresentativi del mercato reale.che or-

mai differisce significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),infatti,relativamen-

te all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2018- Semestre 2) assegna valori per i fabbricati di tipo residenziale economico del quartiere variabili da €/mq 590,00 ad €/mq 880,00.

Tali valori forniti dall'OMI risultano inapplicabili ed abbastanza lontani dalle effettive quotazioni di merca-to, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, soprattutto nel caso in esame in cui l'im

mobile di cui trattasi richiede interventi di ristrutturazione significativi.

il valore totale comprende anche i costi di regolarizzazione del bene, consistenti nella sanzione di euro 1.000,00 e negli oneri del Docfa pari ad euro 50,00. Sono invece, ovviamente, esclusi gli oneri afferenti alla prestazion e professionale del tecnico per la redazione della C.I.L.A. e del Docfa.

ldentificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18, piano S-T-1-2	118,02 mq	300,00 €/mq	€ 35.406,00	100,00%	€ 35.406,00
A SPASE TERRITORIO PER PER PARA PARA PARA PARA PARA PARA P				Valore di stima:	€ 35.406,00

Valore di stima: € 35.406,00

Valore finale di stima: € 35.406,00

# RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e di particolarità da segnalare.

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.



### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali Visura Storica per immobile (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa VAX (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali Planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia D.I.A. manutenzione straordinaria per allaccio alla rete pubblica (Aggiornamento al 23/04/2007)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali Visure storiche mappali di origine (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 1 Google maps Vista satellitare (Aggiornamento al 10/05/2019)
- √ N° 1 Foto rilevazione fotografica a colori (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza atto compravendita notaio G.Grilli del 24.03.2005 Rep.n.21227 (Aggiornamento al 24/03/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati Certificato Ruolo Generale domande Giudiziali (Aggiornamento al 17/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 09/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati Contratto di locazione (Aggiornamento al 07/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati Estratto per Riassunto Registro Atti di Matrimonio (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati Interrogazione Banca Dati OMI (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati APE (Aggiornamento al 12/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/01/2019)

 Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18, piano S-T-1-2

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in struttura muraria realizzato in epoca antecedente allo scorso secolo, posto nel Comune di Ronco Scrivia, in località centrale, in corrispondenza dell'originario borgo ed in corri-spondenza del Palazzo del Comune, residenziale, caratterizzato da media densità abi-tativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo popolare. La località è caratterizzata da accessi buoni e servizi sufficienti, sviluppandosi lungo la strada principale che attraversa tutto il comune e lo collega con il casello autostradale della limitrofa A7. In generale presenta scarse possibilità di parcheggio, fatta eccezione per un piccolo slargo all'imbocco del centro abitato ed a servizio, probabilmente, del Palazzo comuna-le. L'immobile si sviluppa in complessivi quattro piani, ossia due piani fuori terra ol-tre al piano seminterrato ed il sottotetto, non abitabile. Presenta, inoltre, copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite strollate fino ad h=1,00 m, prive di poggioli ed è attiguo ad altro fabbricato dal quale è separato mediante muratura portante. E', inoltre, caratterizzato da un'edilizia di tipo economico. Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione. Il civico è di tipo monofamiliare; sono presenti nel fabbricato solamente un negozio posto al piano terreno ed una cantina al piano seminterrato appartenenti ad altra pro prietà, ma aventi accessi indipendenti dalla porzione dell'edificio di cui trattasi, Presenta facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 272, Sub. 5, Zc. /, Categoria A4 al catasto Terreni 272

Destinazione urbanistica: Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "Z-A1" (Ambito di Interesse Storico Ambien-tale di Fondovalle. Non è soggetta ad alcun vincolo architettonico o archeologico o di Bellezze d'insieme ovvero non insiste su una zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.LGS 42/04 parte III. Per ciò che attiene il P.T.C.P. ricade in ambito TU per l'Assetto Insediativo, in Ambito MO-B per quanto attiene l'assetto geomorfologico ed in Ambito COL-ISS-MA per quanto attiene l'Assetto Vegetazionale. Non ricade, inoltre, in alcuna zona di pericolosità idrogeologica o sismica. Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

Prezzo base d'asta: € 35,406,00

# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 687/2018 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.406,00

	Bene Nº 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - Corso Italia, 16 - 18, edificio 16-18,	piano S-T-1-2
Diritto reale:	TO A CONTROL OF THE C	Quota
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 272, Sub. 5, Zc. /, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 272	Superficie 118,02 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte anteceden-te allo scorso secolo,posto nel Comune di R dell'originario borgo ed in corrispondenza del Palazzo densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche co all'immobile avviene mediante portone in legno, privo ed it modestissime dimensioni, presenta pavimento in pinteggiati; il vano scala ha i gradini in pietra, pareti e so Sono in pessime condizioni di manutenzione e r straordinaria. E', inoltre, sprovvisto di ascensore. 1) Pia cantina/magazzino, ha accesso autonomo attraverso un fabbricato lambita dalla via C.so Italia ed è caratteriz finiture al grezzo e si presenta in pessime condizioni di rcirca 35,47 mq circa ed una netta è di circa 26,09 mq. terreno annessa all'ui.u. occupa solo metà della superfic a negozio, infatti presenta una porta in legno di accesso all'interno dell'androne. E' caratterizzato da pavimenti salvi i punti in cui resi-duano parti di intonaco e di tint portone in legno di accesso su strada, sostituiti da teli cantina. Presenta una superficie lorda pari a circa 32,87 primo: Il piano primo è destinato ai fini abitatvi. Prese genovese in legno (sebbene non in corrispondenza di tu mentre i ser-ramenti interni sono costituiti da porte ir cucina abitabile, due camere ed un bagno oltre ad un sebbene non abitabile per altezze insufficienti, viene uti in piastrelle ceramiche (40 x 40), pareti intonacate e tini legno a vista. La cucina ha le pareti parzialmente intonacate e tinteggiate. Il bagno è caratterizzato da pav x 40) degli altri vani e da pareti rivestite con piastrelle quindi intonacate e tinteg-giate. E' provvisto di tazza w interni,si nota come questi si presentino in stato manut luminoso e silenzioso. Presenta una superficie lorda pa 53,84 mq. Le caratteristiche costruttive sono le seguen porte interne in legno; - serramenti esterni: persiane a alluminio anodizzato; - pavimento vani: piastrelle ceramiche (20 x 20) fino ad altezza h=1,10 m circa indirata: boyler; - impianto telefonico: No - antenna te Trattasi di piano so	conco Scrivia,in località centrale,in corrispondenza del Comune, residenziale, caratterizzato da media struttive per lo più di tipo popolare. L'accesso di impianto citofonico. L'androne del caseggiato è olastrelle ceramiche pareti e sof-fitti intonacati e iffitti intonacati e tinteggia- ti e corrimano in legno, richiedono, quindi, interventi di manutenzione no Seminterrato: E' caratterizzato da destinazione disimpegno dal vicolo laterale, occupa la metà del zato da altezza non superiore a m.2,10. Presenta manutenzione. Presenta una superficie lorda pari a. 2) Piano Terreno: Anche la porzione del piano ie in pianta del fabbri-cato. In origine era destinato no diretto dalla strada oltre all'altro accesso posto in battuto di cemento, pareti in pietra a vista fatti eggiatura. Mancano i serramenti esterni, escluso il di nylon. Attualmente è utilizzato come legnaia e mq circa ed una netta è di circa 25,39 mq. 3) Piano enta serramenti esterni costituiti da persiane alla titte le bucature) e finestre in alluminio anodizzato, in legno laccate bianche. E' costituito da un'ampia a soffitta (accessibile tramite scala interna), che, dilizzata come camera da letto. Presenta pavimento teggiate, soffitti intonacati e tinteggiati con le travi rivestite in plastrelle ceramiche (20 x 20), fino ad un'altezza di m.1,10, c, doccia e lavabo. Esaminandone nel dettaglio gli ceramiche (20 x 20) fino ad un'altezza di m.1,10, c, doccia e lavabo. Esaminandone nel dettaglio gli cerazione abbastanza huo-no. E' inoltre abbastanza ari a circa 74,61 mq circa ed una netta è di circa tti: - serramenti interni: porta caposcala in legno; lla genovese in legno (non ovunque) e finestre in niche (40 x 40); - pareti: intonacate e tinteggiate; ista; - cucina:pavimento in piastrelle ceramiche e ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche i tinteggiate, provvisto di doccia, lavabo e wc; ente; - riscaldamento:inesistente ; - acqua calda elevisiva: antenna parabolica. 4) Piano Sottotetto. he consentano l'abitabilità, presentando altezza inffitto cos
Descrizione:	L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un antecedente allo scorso secolo, posto nel Comune di Roi dell'originario borgo ed in corri-spondenza del Palazzo densità abi-tativa e da edifici aventi caratteristiche cost caratterizzata da accessi buoni e servizi sufficienti, sviluj tutto il comune e lo collega con il casello autostradale	nco Scrivia, in località centrale, in corrispondenza del Comune, residenziale, caratterizzato da media truttive per lo più di tipo popolare. La località è ppandosi lungo la strada principale che attraversa



CONTRACTOR	
	possibilità di parcheggio, fatta eccezione per un piccolo slargo all'imbocco del centro abitato ed a
	servizio,probabilmente,del Palazzo comuna-le. L'immobile si sviluppa in complessivi quattro piani, ossia
	due piani fuori terra ol-tre al piano seminterrato ed il sottotetto, non abitabile. Presenta, inoltre, copertura
	a falde, facciate intonacate e tinteggiate, rifinite strollate fino ad h=1,00 m, prive di poggioli ed è attiguo ad
	altro fabbricato dal quale è separato mediante muratura portante. E', inoltre, caratterizzato da un'edilizia
A STATE OF THE STA	di tipo georgico Le foggista di processa in la la contra di la contra
	di tipo economico. Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione. Il civico è di tipo
	monofamiliare; sono presenti nel fabbricato solamente un negozio posto al piano terreno ed una cantina al
	piano seminterrato appartenenti ad altra pro prietà, ma aventi accessi indipendenti dalla porzione
	dell'edificio di cui trattasi. Presenta facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione;	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
The state of the s	oscupato da terzi con contratto di iocazione opponintie

