

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.851,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 27/12/2023, il sottoscritto Dott. Siritto Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email siritto.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.siritto@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano T,1,2 (Coord. Geografiche: 44.492778,8.916400)

DESCRIZIONE



Antica casa colonica parzialmente ristrutturata, situata sulle alture di Pedemonte di Serra Riccò, a nord del Comune di Genova, in zona tranquilla, con vista sulla vallata del Torrente Secca.

L'immobile, indipendente su quattro lati, si trova lungo la strada comunale che conduce a San Cipriano. E' sviluppato su tre livelli, collegati tra loro per mezzo di scale interne. Il piano terreno è composto da: quattro cantine, due depositi ed uno spazio coperto sottostante il terrazzo. Il primo piano è composto da : ingresso, cucina, salotto con camino, servizio con doccia, sala da bagno con vasca angolare a pavimento. Al piano superiore si trovano quattro vani utili (al momento utilizzati come camere da letto e locale di sgombero) ed un servizio con doccia.

La facciata è da restaurare, il tetto, dotato di pannelli fotovoltaici, è stato rinnovato pochi anni or sono, come gli interni della casa. Gli impianti sono nuovi, il riscaldamento viene garantito da varie stufe poste nei locali principali. L'area di terreno pertinenziale che circonda l'edificio è modesta, ricompresa in una maggior porzione di terreno di proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano 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.



TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile, indipendente sui quattro lati, è circondato dalla porzione di terreno pertinenziale circostante. Il mappale in cui è ricompreso l'edificio (particella 1559) confina con i mappali 1589, 1590 e strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	105,32 mq	120,00 mq	0,50	60,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	84,81 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,45 m	1
Sottotetto (autonomo)	71,46 mq	85,00 mq	0,33	28,05 mq	2,80 m	2
Terrazza	24,16 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				189,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito le superfici nette dei locali, come rilevati da sopralluogo e con riferimento alle misure riportate nelle DIA depositate presso il Comune di Serra Ricco'.

Piano terreno (cantine e depositi), partendo da nord e procedendo in senso antiorario

Locale 1: mq 18,49 h 2.70

Locale 2: mq 17,30 h 2.55

Locale 3: mq 17,84 h 2.55

Locale 4: mq 24.84 h 4.92
Locale 5: mq 2.55 h 2.55
Locale 6: mq 17.43 h 2.12

Piano primo(zona giorno,ripostiglio esterno e terrazzo), partendo da nord ed in senso antiorario

Locale B: mq 15.89 h 2.45

Locale I: mq 17.75 h 2.45

Locale K: mq 18.08 h 2.45

Locale S: mq 24.97 h 2.40

Locale B1:mq 2.33 h 2.33

Rip. est.:mq 3.80 h 2.01

Terrazza: mq 24.16

Piano secondo (sottotetto), partendo da nord ed in senso antiorario

Locale 1: mq 17.10 h 2.00/3.80

Locale B1:mq 3.48 h 1.95/2.20

Locale 2: mq 17.56 h 1.70/3.50

Locale 3: mq 17.92 h 1.70/3.35

Locale 4: mq 24.88 h 1.30/2.80

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2007 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1559 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 785,01 Piano T 1 2
Dal 16/09/2008 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1559 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 932,20 Piano T 1 2
Dal 22/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1559 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 932,20 Piano T 1 2
Dal 09/11/2015 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1559 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 180 mq Rendita € 932,20 Piano T 1 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1559			A3	2	9,5	180 mq	932,2 €	T 1 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali presentate in data 02/10/2007, prot. GE0344492. Nello specifico:

-Piano terreno: i due depositi esterni posti sul lato nord/est dell'edificio non sono divisi come riportato sulle planimetrie e costituiscono un unico locale. Questa fusione è stata prevista nelle DIA n. 468 e 4259 presentate presso il Comune di Serra Ricco', di cui si dirà in seguito.

-Primo piano: nella planimetria del 2007 il locale ad ovest era suddiviso da tramezze. le stesse sono state eliminate (vedi DIA) per creare un unico vano.

-Secondo piano/sottotetto: è stato realizzato un servizio con piccola finestra e doccia sullo spigolo nord del locale sottotetto, lato strada comunale. E' stato inoltre ricavato un varco tra i due locali sottotetto posti in posizione mediana. In questo modo tutti i 4 locali sono comunicanti tra loro.

Le difformità rispetto alla planimetria catastale sono per lo più riferentesi alla disposizione interna ed all'utilizzo degli spazi. Sussistono alcune differenze/omissioni anche negli elaborati grafici presentati in sede di deposito delle due DIA . Gli stessi elaborati non riportano il servizio del sottotetto ed il varco tra i due locali centrali. Inoltre, allo stato attuale, il locale al primo piano, che occupa una parte della terrazza, viene definito ripostiglio, mentre nella realtà è un servizio con doccia. I quattro locali definiti come "sottotetti" sono in realtà tre camere da letto ed un locale di sgombero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione per quanto riguarda le parti interne, il tetto ed il terrazzo al piano primo grazie ad una accurata ristrutturazione effettuata a partire dal 2010. Al contrario, le quattro facciate non sono state oggetto di restauro e versano in pessime condizioni di manutenzione: l'intonaco, probabilmente quello originario del secolo scorso è consunto, fessurato ed in alcune parti sono visibili le pietre ed i mattoni sottostanti. Anche i locali cantina ed i depositi addossati alla facciata est della casa sono stati solo parzialmente restaurati.

PARTI COMUNI

L'immobile è una casa indipendente, circondata da una modesta superficie di terreno di pertinenza. In alcuni punti, tale terreno pertinenziale si restringe a pochi centimetri, tale da prevedere un passaggio obbligato nel terreno in capo alla villetta posta a sud rispetto alla casa in questione, attualmente di proprietà del padre dell'esecutato. Nella previsione di esproprio di cui alla presente procedura, la circolazione pedonale intorno alla casa e la fruizione delle già modeste porzioni di terreno in capo alla proprietà saranno ancora più

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una vecchia casa colonica probabilmente risalente al 1800, con muri in pietra e mattoni. L'edificio ha mantenuto nel complesso la sua volumetria originaria. Alcune solette, gli intonaci interni, il tetto, gli impianti, gli infissi, il terrazzo sito al primo piano(secondo fuori terra) sono stati restaurati e consolidati. Si è data particolare importanza al restauro conservativo, mantenendo alcune strutture originarie. L'impianto elettrico è a norma, ma per evitare tracciature nei muri si è scelto il filo ritorto a vista, esteticamente gradevole ed in linea con l'epoca costruttiva. Anche le finestre in legno sono state restaurate, mantenendo quelle originali, di piccole dimensioni. Parte dei pavimenti sono in parquet, le altre in piastrelle. Le scale di collegamento tra i piani ed i soppalchi (primo piano e sottotetto) sono in legno, quella che porta ai locali cantina in muratura. Le porte interne sono in legno. Nel salotto è presente un imponente camino in pietra. L'impianto di riscaldamento è costituito da alcune stufe in ghisa riscaldano i vari ambienti. Al piano sottotetto, totalmente mansardato, i soffitti sono spioventi, con travi a vista. Il tetto, in coppi di laterizio è quasi totalmente ricoperto da pannelli fotovoltaici semintegriati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo (6 febbraio 2024), risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** ex moglie dell'esecutato e dai loro due figli minori. In base agli accordi di separazione sottoscritti dai due coniugi e ribaditi in occasione dell'udienza del 30 ottobre 2023 (Tribunale di Genova Sezione Famiglia, R.G. 5520/2023), l'immobile di Via Don Minzoni 4, in cui l'esecutato mantiene la residenza, viene concesso in comodato d'uso all'ex moglie ed ai figli sino al termine dell'anno scolastico 2023/2024. Dopo tale data la Signora **** Omissis **** ed i figli si trasferiranno in altra residenza nel Comune di Santa Margherita Ligure(GE).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1958 al 22/12/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANSALDO GIUSEPPE	18/04/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	03/05/1958	7442	1344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/12/2009 al 01/03/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDO DAVIDE IN CAMPOMORONE(GE)	22/12/2009	895	755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	29/12/2009	42443	28857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	28/12/2009	16350	1t

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 29/12/2009
Reg. gen. 42444 - Reg. part. 8724
Importo: € 97.467,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO FERRANDO DAVIDE
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 896
N° raccolta: 756
Note: La Signora **** Omissis ****, al tempo moglie dell'esecutato, compare nell'atto di mutuo e nell'iscrizione ipotecaria come debitore non datore.
- **ANNOTAZIONE** derivante da SURROGAZIONE
Iscritto a GENOVA il 15/06/2015
Reg. gen. 14565 - Reg. part. 1256
Importo: € 89.133,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO FERRANDO DAVIDE

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 5091

N° raccolta: 4312

Note: La Signora **** Omissis **** intervniene nell'atto di mutuo come "debitore della parte creditrice"

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 14/10/2019

Reg. gen. 33429 - Reg. part. 5139

Importo: € 104.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO CARLO D'ARCO

Data: 26/09/2019

N° repertorio: 25501

N° raccolta: 14488

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 04/04/2022

Reg. gen. 11456 - Reg. part. 8385

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

INTERVENTI

1)In data 6/12/2023 la Agenzia delle Entrate-Riscossione ha richiesto di poter partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dell'immobile espogliando, sino a concorrenza del proprio credito. L'importo di cui è creditrice nei confronti dell'esecutato è pari ad Euro 156.566,82, di cui 0,00 assistiti da privilegio ipotecario.

2)In data 08/01/2024 la Banca Popolare di Sondrio, creditrice nei confronti dell'esecutato di un importo pari ad Euro 223.987,23(in forza di atto di mutuo su altro immobile del 18/12/2017, Notaio Parisi in Genova)ha chiesto la consultazione del fascicolo della presente procedura, esprimendo la volontà di intervenire nella medesima.

3)In data 15/02/2024 la Intesa San Paolo spa, a suo tempo banca mutuante ed allo stato attuale creditrice nei confronti dell'esecutato per una somma pari ad Euro 67.365,89(residuo della surrogazione del 2015 a favore di Banca Regionale Europea spa, successivamente confluita in Intesa San Paolo) ha depositato un atto di intervento ex art. 499 C.P.C. nella procedura, chiedendo di essere ammessa alla distribuzione delle somme derivanti dalla vendita dell'immobile, con il riconoscimento dei privilegi ipotecari.

NORMATIVA URBANISTICA



Il PUC del Comune di Serra Riccò è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale del 24/05/2018. In base al PTCP Insediativo, l'immobile di cui al foglio 25 mappale 1559 (San Cipriano-Località Centurassi) rientra negli Ambiti di Riqualificazione dei Territori della Campagna Abitata (sigla: AR-CA). Nessun vincolo partiocolare.

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.

L'edificio non è provvisto di decreto di agibilità in quanto costruzione a destinazione colonica risalente al 1800. Per quanto riguarda la regolarità edilizia, a seguito di accesso effettuato dalla scrivente presso gli Uffici tecnici del Comune di Serra Riccò, sono state reperite due pratiche edilizie riguardanti l'edificio, l'una a completamento dell'altra e, più precisamente:

Denuncia Inizio Attività -DIA-n. 468 protocollata il 12 gennaio 2010, riguardante rifacimento copertura, piastrellatura terrazza, rifacimento solaio tra il primo e secondo piano e parzialmente tra terra e primo (senza variazioni tra quota di imposta e quota di colmo), rifacimento solai in legno, varie gettate di calcestruzzo per la creazione del sottofonodo, precedentemente in terra battuta (si trattava di locali anticamente utilizzati per la vinificazione). Al piano primo si è proceduto a demolire una tramezza per creare un locale unico (l'attuale salotto con camino).

Denuncia Inizio Attività -DIA- n. 4259 del 28 marzo 2013: si tratta di una pratica di completamento ed integrazione della precedente, con completamento delle coperture al primo piano, del manto di copertura del terrazzo con relativa ringhiera e pilastri, di coloriture e piastrellature varie su tutti i piani e rifacimento solaio lato strada e solai sottotetto. Completamento del tetto con sostituzione tegole e posizionamento pannelli fotovoltaici integrati. Rifacimenti degli impianti elettrico ed idrico.

La presenza di difformità catastali ed edilizie comporta un procedimento, ove possibile, di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere interne) nonché la presentazione di planimetrie aggiornate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Gli impianti elettrico ed idrico sono stati sostituiti e/o realizzati in epoca recente, ma non è stato possibile reperire i certificati di conformità. La fornitura di acqua calda è fornita per mezzo di un boiler posto nei locali cantina. Il riscaldamento è assicurato da alcune stufe posizionate nei singoli locali del primo piano e del sottotetto.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di rilascio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è una casa indipendente.

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** - Terratetto ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano T,1,2
Antica casa colonica parzialmente ristrutturata, situata sulle alture di Pedemonte di Serra Riccò, a nord del Comune di Genova, in zona tranquilla, con vista sulla vallata del Torrente Secca. L'immobile, indipendente su quattro lati, si trova lungo la strada comunale che conduce a San Cipriano. E' sviluppato su tre livelli, collegati tra loro per mezzo di scale interne. Il piano terreno è composto da: quattro cantine, due depositi ed uno spazio coperto sottostante il terrazzo. Il primo piano è composto da: ingresso, cucina, salotto con camino, servizio con doccia, sala da bagno con vasca angolare a pavimento. Al piano superiore si trovano quattro vani utili(al momento utilizzati come camere da letto e locale di sgombero) ed un servizio con doccia. La facciata è da restaurare, il tetto, dotato di pannelli fotovoltaici, è stato rinnovato pochi anni or sono, come gli interni della casa. Gli impianti sono nuovi, il riscaldamento viene garantito da varie stufe poste nei locali principali. L'area di terreno pertinenziale che circonda l'edificio è modesta, ricompresa in una maggior porzione di terreno di proprietà di terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1559, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.835,00
Per effettuare la presente valutazione verrà utilizzato il sistema di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali sono noti gli apprezzamenti del mercato.
Di seguito le valutazioni fornite dalle fonti istituzionali:

- OMI-Osservatorio Mobiliare Italiano: primo semestre 2023/Serra Riccò'-Zona Centrale(Castagna/Mainetto/Pedemonte/Prelo/San Cipriano)
Abitazioni civili: da € 1.000,00 ad € 1.450,00 a metro quadrato.
Ville e villini: da Euro 1.450,00 ad Euro 2.150,00 a metro quadrato.

- Borsino Immobiliare: gennaio 2024, stessa zona OMI
Abitazioni fascia media: da € 767,00 ad € 1.253,00 a metro quadrato



- Web ed agenti immobiliari di zona: gennaio 2024

Terratetto/villette in zone limitrofe: da Euro 916,00 ad Euro 2.403,00 al metro quadrato.

-OMI- Banca dati dei valori dichiarati, periodo gennaio 2021/novembre 2023 - raggio di ricerca di 800 metri intorno all'indirizzo.

Abitazioni di categoria A/3 di metratura non inferiore ai 95 mq: da Euro 987,00 ad Euro 1.716,00 a metro quadrato.

L'immobile in questione si trova in una zona isolata, molto tranquilla, comunque non lontana dalla Frazione di San Cipriano e da Pedemonte di Serra Riccò, dove si possono trovare i servizi necessari. La posizione, panoramica ed aperta, garantisce una buona luminosità. La costruzione, una vecchia casa colonica in pietra e mattoni è stata parzialmente rinnovata(tetto/solette/terrazzo), ma le facciate sono quelle originarie e versano in pessime condizioni di manutenzione. Lo stesso dicasi per la zona sottostante la terrazza, lasciata in stato di abbandono e per le cantine, solo parzialmente restaurate. Un valore aggiunto è costituito dalla presenza di pannelli fotovoltaici che occupano quasi tutta la superficie del tetto. Al suo interno la casa è stata ristrutturata con gusto ed attenzione per le strutture originarie. I locali sottotetto sono stati trasformati nella zona notte della casa con quattro vani utili ed un piccolo bagno (non regolarizzato). Le rampe di scale collegano i tre livelli della casa senza sacrificare più dello spazio necessario. L'ingresso è situato sul retro del prospetto principale. La possibilità di posteggio (all'aperto) è assicurata da un piccolo spiazzo antistante l'edificio, a bordo strada. Un aspetto negativo è costituito dalla scarsa presenza di terreno pertinenziale intorno alla casa. Questa è costruita a ridosso di una ampia fascia pianeggiante di terreno, la maggior parte della quale risulta di proprietà di terzi, mentre l'area di proprietà esclusiva si riduce a pochi metri intorno al suo perimetro. In alcuni punti, la fine della proprietà corrisponde agli spigoli della casa stessa. Questo comporta una difficile fruizione degli spazi esterni per l'immobile in questione, a palese destinazione familiare.

Per le ragioni sopraesposte, si ritiene di attribuire all'immobile un valore al metro quadrato pari ad 950,00(novecentocinquanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano T,1,2	189,30 mq	950,00 €/mq	€ 179.835,00	100,00%	€ 179.835,00
Valore di stima:					€ 179.835,00

Valore di stima: € 179.835,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	10,00	%

Al valore iniziale di stima , pari ad Euro 179.835.00, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

-Euro 5.000,00 per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

-Una percentuale di decremento del 10% a causa delle criticità legate alla mancata/incerta fruizione degli spazi esterni che circondano l'edificio.

Per tali ragioni, il valore finale di stima per l'immobile sito in Serra Ricco'(GE)- Via Don Minzoni 4 - è pari ad Euro 156.851,50(centocinquantaseimilaottocentocinquantuno/50)

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 10/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Siritto Emiliana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 09/03/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano T,1,2 Antica casa colonica parzialmente ristrutturata, situata sulle alture di Pedemonte di Serra Riccò, a nord del Comune di Genova, in zona tranquilla, con vista sulla vallata del Torrente Secca. L'immobile, indipendente su quattro lati, si trova lungo la strada comunale che conduce a San Cipriano. E' sviluppato su tre livelli, collegati tra loro per mezzo di scale interne. Il piano terreno è composto da: quattro cantine, due depositi ed uno spazio coperto sottostante il terrazzo. Il primo piano è composto da : ingresso, cucina, salotto con camino, servizio con doccia, sala da bagno con vasca angolare a pavimento. Al piano superiore si trovano quattro vani utili(al momento utilizzati come camere da letto e locale di sgombero) ed un servizio con doccia. La facciata è da restaurare, il tetto, dotato di pannelli fotovoltaici, è stato rinnovato pochi anni or sono, come gli interni della casa. Gli impianti sono nuovi, il riscaldamento viene garantito da varie stufe poste nei locali principali. L'area di terreno pertinenziale che circonda l'edificio è modesta, ricompresa in una maggior porzione di terreno di proprietà di terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1559, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PUC del Comune di Serra Riccò è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale del 24/05/2018. In base al PTCP Insediativo, l'immobile di cui al foglio 25 mappale 1559 (San Cipriano-Località Centurassi) rientra negli Ambiti di Riqualificazione dei Territori della Campagna Abitata (sigla: AR-CA). Nessun vincolo particolare.

Prezzo base d'asta: € 156.851,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.851,50

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - VIA DON MINZONI, edificio 4 UNI, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1559, Categoria A3	Superficie	189,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione per quanto riguarda le parti interne, il tetto ed il terrazzo al piano primo grazie ad una accurata ristrutturazione effettuata a partire dal 2010. Al contrario, le quattro facciate non sono state oggetto di restauro e versano in pessime condizioni di manutenzione: l'intonaco, probabilmente quello originario del secolo scorso è consunto, fessurato ed in alcune parti sono visibili le pietre ed i mattoni sottostanti. Anche i locali cantina ed i depositi addossati alla facciata est della casa sono stati solo parzialmente restaurati.		
Descrizione:	Antica casa colonica parzialmente ristrutturata, situata sulle alture di Pedemonte di Serra Riccò, a nord del Comune di Genova, in zona tranquilla, con vista sulla vallata del Torrente Secca. L'immobile, indipendente su quattro lati, si trova lungo la strada comunale che conduce a San Cipriano. E' sviluppato su tre livelli, collegati tra loro per mezzo di scale interne. Il piano terreno è composto da: quattro cantine, due depositi ed uno spazio coperto sottostante il terrazzo. Il primo piano è composto da: ingresso, cucina, salotto con camino, servizio con doccia, sala da bagno con vasca angolare a pavimento. Al piano superiore si trovano quattro vani utili(al momento utilizzati come camere da letto e locale di sgombero) ed un servizio con doccia. La facciata è da restaurare, il tetto, dotato di pannelli fotovoltaici, è stato rinnovato pochi anni or sono, come gli interni della casa. Gli impianti sono nuovi, il riscaldamento viene garantito da varie stufe poste nei locali principali. L'area di terreno pertinenziale che circonda l'edificio è modesta, ricompresa in una maggior porzione di terreno di proprietà di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo (6 febbraio 2024), risultava occupato dalla Signora **** Omissis **** ex moglie dell'esecutato e dai loro due figli minori. In base agli accordi di separazione sottoscritti dai due coniugi e ribaditi in occasione dell'udienza del 30 ottobre 2023 (Tribunale di Genova Sezione Famiglia, R.G. 5520/2023), l'immobile di Via Don Minzoni 4, in cui l'esecutato mantiene la residenza, viene concesso in comodato d'uso all'ex moglie ed ai figli sino al termine dell'anno scolastico 2023/2024. Dopo tale data la Signora **** Omissis **** ed i figli si trasferiranno in altra residenza nel Comune di Santa Margherita Ligure(GE).		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 29/12/2009
Reg. gen. 42444 - Reg. part. 8724
Importo: € 97.467,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO FERRANDO DAVIDE
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 896
N° raccolta: 756
Note: La Signora **** Omissis ****, al tempo moglie dell'esecutato, compare nell'atto di mutuo e nell'iscrizione ipotecaria come debitore non datore.
- **ANNOTAZIONE** derivante da SURROGAZIONE
Iscritto a GENOVA il 15/06/2015
Reg. gen. 14565 - Reg. part. 1256
Importo: € 89.133,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO FERRANDO DAVIDE
Data: 08/06/2015
N° repertorio: 5091
N° raccolta: 4312
Note: La Signora **** Omissis **** interviene nell'atto di mutuo come "debitore della parte creditrice"
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 14/10/2019
Reg. gen. 33429 - Reg. part. 5139
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO CARLO D'ARCO
Data: 26/09/2019
N° repertorio: 25501
N° raccolta: 14488

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO il 04/04/2022
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 8385
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

