

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.500,00.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 2/7/2025, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6/7 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 Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia.

In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti.

La palazzina al piano terra della quale è ubicato l'appartamento int. 1, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata sui lati Est e Sud da un giardino privato non di pertinenza, sui restanti lati da un parcheggio privato. Costruita negli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione.

L'appartamento è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq.

L'appartamento non dispone di posto auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T

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* ****
- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** *Omissis* **** (Usufrutto 1/1)
- Nell'atto del 26/10/2004, trascritto in data 10/11/2004 ai nn. 8133/11328, **** *Omissis* **** ha acquistato la nuda proprietà dell'immobile in regime patrimoniale di separazione dei beni, **** *Omissis* **** ne ha acquistato l'usufrutto in regime di bene personale.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con il corpo scala da cui prende accesso e dagli altri 3 lati con i muri perimetrali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	487	1	2	A3	2	5,5	100 mq	426,08 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che l'appartamento era in precedenza contraddistinto con il sub. 1 del mapp. 573 ; con variazione del 22/04/2015 - pratica GE0085942 in atti dal 22/04/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56257.1/2015), il mapp. 573 è stato soppresso e sostituito dal mapp. 478.

La pianta catastale agli atti, datata 22/9/1960, non risulta conforme alla situazione attuale dell'appartamento come visibile dall'all. 9, in quanto non vi è indicata la finestra lato Est della camera posta davanti alla cucina ; non è stata inoltre indicata la finestra del corpo scala e sono presenti alcune diversità interne. A seguito della pratica di regolarizzazione, come dettagliata nel punto Regolarità edilizia, sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento catastale DOCFA.

PRECISAZIONI

Si segnala che con atto del 27/06/2011 - rep. n. 59270 / racc. n. 8493 del notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante, trascritto a Chiavari il 08/07/2011 ai nn. : , **** *Omissis* **** con il coniuge **** *Omissis* **** , ha costituito in fondo patrimoniale l'appartamento pignorato, gravato da usufrutto a favore di **** *Omissis* **** .

Si fa inoltre presente che nello stesso atto e nell'atto di provenienza del 26/10/2004 - rep. 53017 del notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante, trascritto a Chiavari il 10/11/2004 ai nn. , veniva indicata come pertinenza dell'appartamento "l'area urbana a piano terra della superficie di mq. 12 (dodici), censita in Catasto Terreni con la particella 796 del foglio 28" : da visura catastale (all. 2) tale area è classificata come ente urbano ed in pratica corrisponde all'area di ingresso carrabile del parcheggio che è stato ricavato nella porzione del mapp. 798 ad Ovest della casa, come visibile dall'elaborato planimetrico attuale, datato 11/7/2025 (all. 2).

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'appartamento, come le graniglie dei pavimenti, il rivestimento in ceramica di bagno e cucina, i serramenti interni in legno, pur se datate perchè risalenti alla data di costruzione, come pure i più recenti serramenti esterni in alluminio, si presentano in discreto stato di conservazione. Gli impianti sono efficienti pur se non del tutto a norma con la legislazione vigente.

Qualche infiltrazione di umidità è presente nel soffitto della camera davanti alla cucina ; all'esterno dell'edificio sono visibili alcuni distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in una porzione della facciata lato Sud al secondo piano.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni la scala esterna ed il marciapiede che collegano via del Petronio al portone di ingresso alla casa, il marciapiede intorno alla casa ed il corpo scala interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : in pietra da verificare

Esposizione: i fronti principali dell'appartamento sono esposti ad Est, Sud ed Ovest

Altezza interna utile : circa mt. 3

Str. verticali: mista, pietra e mattoni pieni : condizioni da verificare

Tramezze : mattoni forati

Copertura: a falde : da verificare

Manto di copertura: in tegole marsigliesi da verificare

Pareti esterne ed interne: intonaco esterno Terranova : sono presenti distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in limitati tratti delle pareti esterne ; finitura pareti interne in intonaco, condizioni discrete

Pavimentazione interna: graniglia in tutti gli ambienti, ceramica in bagno : condizioni discrete

Infissi esterni ed interni: esterni e persiane in alluminio, interni in legno : condizioni buone

Scale: nel vano scala i pianerottoli sono rivestiti in graniglia ed i gradini in marmo

Impianto elettrico, idrico, gas, termico termoautonomo con caldaia con scarico a tetto, installata nel ripostiglio: efficienti pur se non del tutto a norma con le leggi vigenti. I 4 ambienti principali sono dotati di unità di condizionamento a split, in parte collegati agli split dell'appartamento soprastante, int. 2.

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: 03/03/2025
- Scadenza contratto: 28/02/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Come risulta dal contratto (all. 11), l'appartamento è locato a **** *Omissis* ****, moglie di **** *Omissis* ****. Ai sensi del comma 1 - art. 2 - L.431/1998, la locazione decennale si protrarrà di diritto per i successivi 4 anni, salvo disdetta del conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2004 al 13/10/2025	**** <i>Omissis</i> ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante	26/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Chiavari	10/11/2004		
		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 Chiavari aggiornate al 14/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 03/12/2004
Reg. gen. Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante
Data: 26/11/2004
N° repertorio:
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 31/03/2014
Reg. gen. Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 147.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.500,00
Spese: € 73.500,00
Percentuale interessi: 6,75 %
Rogante: notaio Alessandra Lai di Lavagna
Data: 13/03/2014
N° repertorio:
Note: Nell'ipoteca (vedi all. 8), **** **Omissis** **** compare come terzo datore di ipoteca per il diritto di 1/1 della nuda proprietà, **** **Omissis** **** come debitore ipotecario per il diritto di usufrutto di 1/1 ed il figlio **** **Omissis** **** come debitore non datore.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 22/11/2024
Reg. gen. - Reg. part. :
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante
Data: 26/11/2004
N° repertorio: :

Note: Nell'ipoteca (vedi all. 8), **** **Omissis** **** compare come terzo datore di ipoteca per il diritto di 1/1 della nuda proprietà, **** **Omissis** **** contro per il diritto di usufrutto di 1/1.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 22/05/2025

Reg. gen. / - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è promosso da **** **Omissis** ****, rappresentata da **** **Omissis** ****

Si precisa che **** **Omissis** **** ha acquisito il presente credito da **** **Omissis** ****.

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche :

tasse ipotecarie Euro (35,00 X n.3) = Euro 105,00

Spese di cancellazione pignoramento :

Euro 200,00 + Euro 59,00 (bollo) + Euro 35,00 (tasse ipotecarie) = Euro 294,00

TOTALE : Euro 399,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in "Ambito di conservazione residenziale di interesse ambientale (MANTENIMENTO)" del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 25 del 5/5/2003.

Ai sensi dell'art. 21.7 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6).

Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici ; la stessa ricade in fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1, comma 1 (Legge 8 Agosto 1985 n. 431 Art. 1, comma 2).

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. L'immobile risulta agibile.

Come da all. 5, l'edificio cui appartiene l'appartamento fu autorizzato con licenza edilizia prot. 13515 del 2/11/1956 ; quest'ultima prevedeva 3 piani fuori terra ma nell'esecuzione dei lavori ne furono realizzati soltanto 2 (piano terra e primo). In data 2/1/1959 veniva rilasciato il relativo decreto di abitabilità prot. n. 8171 con l'obbligo di completare la costruzione con il piano mancante.

A seguito di autorizzazione del 20/10/1964 - prot. n. 9894, venivano completati i lavori ed in data 1/6/1965 veniva rilasciata l'abitabilità anche per l'ultimo piano, confermando quindi anche il precedente decreto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (all. 10), redatto dal certificatore n. 8991, arch. Francesco Di Santo.

Dall'accesso agli atti presso il S.U.E. comunale è stato reperito l'elaborato relativo al progetto originario, datato 23/6/1956 e comprendente la pianta dei livelli del fabbricato ed una sezione ; per i prospetti ci si è quindi basati sul successivo progetto di sopraelevazione del 1964 (vedi all. 5).

Dal confronto con la situazione attuale, come rappresentata nell'all. 9, emergono diverse anomalie :

- la finestra a Sud della camera da letto posta davanti alla cucina è stata rappresentata in pianta ma non in prospetto ;

- in pianta non risulta esattamente rappresentato il pianerottolo davanti all'ingresso della casa, invece correttamente indicato in prospetto ;
- risulta indicata un'inesistente finestra sul lato Nord dell'atrio di ingresso, non indicata nel relativo prospetto ;
- non risulta indicata né in pianta né in prospetto la finestra lato Ovest del pianerottolo di ingresso ;
- il balcone lato Ovest risulta erroneamente rappresentato ;
- sono presenti alcune diversità interne.

Visto che alcune delle suddette difformità compaiono anche nella pianta catastale, per la relativa regolarizzazione si può applicare l'art. 48 - comma 3 - della L.R.16/2008 : "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967" che ai commi 2 e 3 recita : ... 2. "Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00"...

L'importo complessivo delle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale delle opere sopra descritte, comprensivo di sanzione e diritti, è stato valutato forfettariamente in Euro 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I 3 appartamenti dell'edificio civico 138 non sono costituiti in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato, costituente unico lotto, 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 Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campo di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al piano terra della quale è ubicato l'appartamento int. 1, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata sui lati Est e Sud da un giardino privato non di pertinenza, sui restanti lati da un parcheggio privato. Costruita negli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha

una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. L'appartamento non dispone di posto auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 280.000,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione di Sestri Levante molto frequentata nel periodo estivo come stazione balneare ;
2. è in particolare ubicato nell'abitato di Riva di Ponente, in una traversa di via del Petronio, strada che scende verso il mare lungo l'omonimo torrente ;
3. il centro del borgo e le spiagge si raggiungono in pochi minuti a piedi ;
4. in pochi minuti si raggiungono anche il supermercato, il parco cittadino e le scuole presenti nella frazione ;
5. nella via sono presenti soltanto parcheggi per residenti ;
6. la zona è tranquilla e scarsamente trafficata ;
7. la palazzina cui appartiene l'appartamento in esame, edificata alla fine degli anni Cinquanta, è costituita di 3 piani, corrispondenti a 3 appartamenti, tra loro collegati da corpo scala senza ascensore ;
8. è circondata da un ampio giardino privato non di pertinenza ;
9. non dispone di posti auto ;
10. presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione ;
11. l'appartamento da periziare, posto al piano terra, è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio centrale, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina ;
12. i locali sono spaziosi e discretamente luminosi ;
13. l'appartamento ha una superficie lorda di 97 mq, i 2 balconi di mq. 12, per una superficie commerciale complessiva di mq.100 ;
14. le finiture interne dei locali sono in discrete condizioni ma datate perché risalenti in gran parte agli anni Sessanta ;
15. il riscaldamento è termoa autonomo con caldaia installata nel ripostiglio ;
16. gli impianti sono efficienti ma in parte da portare a norma ;
17. i 4 ambienti principali sono dotati di unità di condizionamento ;
18. l'appartamento non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale ;
19. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, D4 "Periferica / RIVA", indica in riferimento al I semestre 2025, per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 2.450 a 3.600 di Superficie lorda, superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che, per abitazioni appartenenti alla stessa fascia, indica valori a mq. tra 1.833 e 2.665 Euro ;
20. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti a Riva Trigoso, è emerso per immobili analoghi in zona il prezzo di richiesta oscilla da un minimo di 2.200 - 2.500 Euro/mq sino a 3000 - 3.600 Euro/mq, a seconda della comodità al mare, dello stato di conservazione, della disponibilità del posto auto ;
21. attualmente in zona la domanda di appartamenti analoghi è particolarmente vivace, soprattutto da parte di clientela lombarda, e sia per utilizzo prettamente residenziale che per messa a reddito come utilizzo turistico.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona tranquilla e vicina al mare ed al centro della frazione
- la mancanza di posto auto
- la conformazione funzionale e la discreta luminosità
- la presenza di 2 camere da letto
- l'ampiezza dei locali, specialmente della zona giorno
- la presenza di 2 balconi
- il riscaldamento termo-autonomo e la presenza di condizionamento

- la necessità a breve di interventi manutentivi all'esterno dell'edificio
 - le finiture e gli impianti, in buono stato ma datati
 comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona, operando i necessari correttivi, assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 2.800,00.
 La valutazione risulta quindi :
 Euro (2.800,00 X mq. 100) = Euro 280.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T	100,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 280.000,00	100,00%	€ 280.000,00
Valore di stima:					€ 280.000,00

Valore di stima: € 280.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
decurtazione per presenza contratto di locazione	30,00	%

Valore finale di stima: € 180.500,00

Ripartizione diritti posti in vendita (vedi calcolo all. 12)	
Valore finale di stima	€ 180.500,00
Valore nuda proprietà (quota 1/1)	€ 153.425,00
Valore usufrutto (quota 1/1)	€ 27.075,00

L'immobile pignorato è un appartamento ubicato in via del Petronio n. 138 / 1 nella frazione di Riva Trigoso di Sestri Levante.

Come dettagliato nei corrispondenti punti della relazione, il valore commerciale dell'immobile, costituente un unico lotto, è stato determinato prima di tutto sulla base delle sue caratteristiche estrinseche, ubicazione, peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e disponibilità di servizi, ed intrinseche, articolazione, accessibilità, consistenza, finiture, stato di manutenzione, conservazione, orientamento, panoramicità.

Sono stati inoltre considerati eventuali vincoli e servitù, il contratto di locazione in essere, la regolarità edilizia ed urbanistica, l'agibilità e la situazione attuale del mercato immobiliare e della domanda / offerta in zona.

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 all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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.

Rapallo, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atti di provenienza (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 5 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Ispezioni in Conservatoria dei RR.II (Aggiornamento al 14/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Pianta stato attuale immobile (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 26/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Contratto di affitto (Aggiornamento al 22/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO 12 Calcolo usufrutto e nuda proprietà (Aggiornamento al 27/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T

L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio ; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti ; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campetto di calcio ; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al piano terra della quale è ubicato l'appartamento int. 1, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata sui lati Est e Sud da un giardino privato non di pertinenza, sui restanti lati da un parcheggio privato. Costruita negli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. L'appartamento non dispone di posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in "Ambito di conservazione residenziale di interesse ambientale (MANTENIMENTO)" del Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 25 del 5/5/2003. Ai sensi dell'art. 21.7 delle relative N.T.A, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia (vedi all. 6). Sulla zona non gravano vincoli paesaggistici ; la stessa ricade in fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1, comma 1 (Legge 8 Agosto 1985 n. 431 Art. 1, comma 2).

Prezzo base d'asta: € 180.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via del Petronio n. 138, edificio U, scala U, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 487, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture interne dell'appartamento, come le graniglie dei pavimenti, il rivestimento in ceramica di bagno e cucina, i serramenti interni in legno, pur se datate perchè risalenti alla data di costruzione, come pure i più recenti serramenti esterni in alluminio, si presentano in discreto stato di conservazione. Gli impianti sono efficienti pur se non del tutto a norma con la legislazione vigente. Qualche infiltrazione di umidità è presente nel soffitto della camera davanti alla cucina; all'esterno dell'edificio sono visibili alcuni distacchi nelle pitturazioni dei ciellini dei balconi ed in una porzione della facciata lato Sud al secondo piano.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova a Riva Trigoso, frazione sita a Sud-Est del comune di Sestri Levante che conta circa 3800 abitanti ed è divisa in due parti distinte dal torrente Petronio; l'appartamento da periziare è ubicato nella zona di Ponente, a breve distanza dalle spiagge e dalla parte più antica del borgo. Il centro ed il mare si raggiungono infatti in auto in 2-3 minuti tramite via Giovanni Caboto e poi via Petronio, ed a piedi in 5 minuti; la zona litoranea è contraddistinta dalla presenza di numerose strutture ricettive, come alberghi, bar, ristoranti, trattorie ed è molto frequentata nel periodo balneare. In pochi minuti a piedi, sempre tramite via Caboto, si raggiungono anche la zona della frazione di Ponente dove sono presenti un supermercato, un parco cittadino ed un campo di calcio; stesso tempo è richiesto per raggiungere la scuola primaria Umberto I e la scuola dell'infanzia. In zona, tranquilla e poco trafficata, sono presenti solo posteggi ZSL destinati a residenti. La palazzina al piano terra della quale è ubicato l'appartamento int. 1, in esame, è costituita di 3 piani fuori terra, collegati da corpo scala senza ascensore, corrispondenti ad altrettante unità abitative di superficie lorda pari a circa 100 mq. ed è circondata sui lati Est e Sud da un giardino privato non di pertinenza, sui restanti lati da un parcheggio privato. Costruita negli anni Cinquanta, presenta finiture di medio livello che richiedono in alcune parti esterne interventi di manutenzione. L'appartamento è composto di soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, disimpegnati da corridoio, e dispone di un balcone sul lato Ovest, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere, e di un balconcino a Sud accessibile dalla cucina. Ha una superficie lorda di 97 mq. e commerciale di 100 mq. L'appartamento non dispone di posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 03/12/2004
Reg. gen. - Reg. part. :
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante
Data: 25/11/2004
N° repertorio: .
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 31/03/2014
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € 147.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.500,00
Spese: € 73.500,00
Percentuale interessi: 6,75 %
Rogante: notaio Alessandra Lai di Lavagna
Data: 13/03/2014
N° repertorio:
Note: Nell'ipoteca (vedi all. 8), **** **Omissis** **** compare come terzo datore di ipoteca per il diritto di 1/1 della nuda proprietà, **** **Omissis** **** come debitore ipotecario per il diritto di usufrutto di 1/1 ed il figlio **** **Omissis** **** come debitore non datore.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 22/11/2024
Reg. gen. - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 220.000,00
Rogante: notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante
Data: 26/11/2004
N° repertorio: .
Note: Nell'ipoteca (vedi all. 8), **** **Omissis** **** compare come terzo datore di ipoteca per il diritto di 1/1 della nuda proprietà, **** **Omissis** **** contro per il diritto di usufrutto di 1/1.

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 22/05/2025

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Note: ..