

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 03/07/2024, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 11 int. 41 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 3391477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 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 Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T

DESCRIZIONE

appartamento identificato al subalterno n. 4, mappale 300 foglio 8 del comune di Serra Ricco', suddiviso in due unità abitative realizzate composte rispettivamente:

unità int. 1 - ingresso in corridoio, cucina abitabile, bagno, due camere;

unità int. 2 - ingresso in zona giorno con cucinino a vista, bagno e camera.

Entrambe si presentano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupate senza titolo da terzi soggetti.

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.

Il bene veniva trasferito insieme all'appartamento a primo piano (int. 3 - sub 2) ed alla metà del giardino e terreno circostante (identificato al catasto terreni al foglio 8 mappale 300 avente superficie di 460 ettari), al sig. **** Omissis **** con testamento olografo registrato in data 26/02/2000 presso la conservatoria di Genova al rep. 23326 e racc. 7389.

La restante quota di giardino invece (1/2) rimaneva alla sig.ra **** Omissis ****, in allora beneficiaria a sua volta dell'appartamento int. 4 (sub 3), posto al secondo ed ultimo piano del caseggiato.

Per quanto sopra, si ritiene che il trasferimento dell'appartamento a piano terra (int. 1 e 2), comprenda anche 1/4 del terreno (pari ovvero ad 1/2 della metà individuata con testamento e successione trascritta il 17/05/2004), seppure non individuato ufficialmente da alcun atto, che si suggerisce invece di far redigere per il corretto trasferimento dei beni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il creditore ha depositato relazione notarile, redatta dal notaio avv. Franco Lizza che non evidenziava che con il testamento la sig.ra **** Omissis ****, lasciava l'appartamento a piano terra in totale proprietà al sig. **** Omissis ****, ma la cantina posta nel seminterrato ed il giardino perimetrale, in parti uguali al **** Omissis **** (esecutato) ed alla sorella (**** Omissis ****, madre delle sigg.re **** Omissis **** - parte creditrice); per questo motivo e per il corretto avanzamento della procedura esecutiva, nel corso delle operazioni peritali è stato disposto dal giudice che la sottoscritta procedesse alla divisione dei beni (appartamento e cantina) il cui esito ha prodotto come subalterno 4 l'appartamento, oggi oggetto della presente valutazione.

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'unità immobiliare affaccia:

nord: parti comuni esterne ad uso giardino e/o parco – Via F. Pedemonte

est: parti comuni esterne ad uso giardino e/o parco – distacco condominiale

sud: parti comuni esterne ad uso giardino e/o parco – distacco condominiale

ovest: parti comuni esterne ad uso giardino e/o parco – distacco condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	81,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	3,00 m	terra
vano scala	18,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				117,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità è comodamente divisibile in due unità abitative separate e vano scala, definitivo ai fini catastali come bene comune non censibile, che si è proceduto a stimare come "vano accessorio comunicante", con coefficiente 0.50.

Ad avviso della sottoscritta, ai sensi art 1.1.1 del vademecum per la redazione di DOCFA (v. all. 25) i beni ivi descritti, sono passibili di ulteriore divisione in quanto gli appartamenti (int. 1 e 2) presentano già potenzialità di autonomia funzionale e reddituale, tuttavia, in quanto non richiesto nell'incarico di divisione, svolto esclusivamente per dividere l'unità abitativa (intero piano terra, oggetto dell'esecuzione) dalla cantina (piano interrato) tale ulteriore suddivisione non si è effettuata.

Non si esclude tuttavia che l'Agenzia del Territorio possa richiedere rettifica per effettuare tale ulteriore suddivisione.

Tale attività, che deve essere svolta da tecnico abilitato, viene quantificata in €500,0 + iva per le competenze tecniche, non sono note eventuali sanzioni/oneri che potrebbero essere commissionate dall'Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 300, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 0,67 Piano TERRA
Dal 01/01/1992 al 22/08/1999	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 300, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano terra
Dal 22/08/1999 al 19/03/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 300, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 832,79 Piano terra
Dal 19/03/2025 al 16/04/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 300, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 832,79 Piano terra
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	300	4		A2	1	7.5	133 mq	832,79 €	terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	300				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

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

Su richiesta della procedura, in data 19/03/2025 veniva depositato aggiornamento della planimetria catastale (nuova identificazione sub 4) per divisione dell'appartamento dalla cantina e, con l'occasione, veniva rappresentata l'attuale distribuzione degli spazi interni (v. all. 4).

In data 08/04/2025, in sede di udienza, veniva estinto il procedimento espropriativo nei confronti della cantina (nuovo sub. 5).

PRECISAZIONI

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Serra Riccò (GE), raggiungibile solo con mezzi privati.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, facente parte dello stabile distinto con il civ. 52, è ubicata al piano terra; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo medio, ma in scarso stato di conservazione.

Inoltre si desidera segnalare che lo stabile in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è formato da n.

PATTI

Nessuno da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata fa parte della villa storica in stile liberty denominata "LA TORRETTA", essa risale come epoca di costruzione al 1924 ed in origine era nata come villa destinata alla villeggiatura estiva, oggi, all'interno della stessa, composta da n. 3 piani fuori terra ed uno scantinato di proprietà privata, sono stati ricavati n. 4 appartamenti, di cui due (int. 1 e 2) fanno parte del lotto pignorato e sono identificati con unico sub. 4, insieme al vano scala piano terra.

Le parti comuni dello stabile, atrio, vano scala, facciate, nonché le aree esterne ad uso giardino e/o parco risultano essere in ottimo stato di manutenzione e/ conservazione; in particolare si specifica che le facciate sono state oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nel 2014, come riferito dal Comune di Serra Ricco', in occasione dell'accesso agli atti per estrarre progetti per la verifica della regolarità edilizia.

L'unità è dotata di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fa attualmente parte dell'immobile oggetto di pignoramento il vano scala che conduce anche ai due piani superiori.

L'intero caseggiato è circondato da giardino condiviso da tutti gli appartamenti facenti parte del caseggiato.

L'int. 1 ha delimitato una parte di giardino, rendendolo di fatto come "privato", tuttavia non vi sono atti a conferma di tale attribuzione esclusiva, pertanto non sussistono pertinenze esclusive.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unico atto di provenienza rilevato è quello relativo al testamento olografo redatto dal notaio Segalerba in data 14/02/2000 di cui al Rep. 23326 e Racc. 7389, in esso si descrive la provenienza dell'appartamento oggetto del pignoramento a seguito morte della precedente proprietaria sig.ra **** Omissis ****, avvenuta in data 22/08/1999, allora madre dell'attuale proprietario, nonché esecutato sig. **** Omissis **** (v. all. 8).

La sig.ra **** Omissis **** lasciava in eredità l'appartamento, con altri beni condivisi a metà con la sorella, madre delle attuali parti creditrici precedenti.

Nessuna indicazione viene fatta relativamente alla parte di scala posta all'interno della planimetria catastale dell'appartamento pignorato che conduce anche ai piani superiori.

Tale scala rappresenta di fatto, seppure non ufficializzata con atto, una servitù di passo che, ad avviso della sottoscritta andrebbe pertanto ufficializzato con atto registrato tra le parti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 52 nero, della citata Via Francesco Pedemonte (ex Via Corticella 24), edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 3 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura piena e pietra e, divisori interni in laterizio, alcuni di essi anche in muratura piena di importante spessore.

L'unità è così suddivisa:

appartamento int. 1 composto da cucina abitabile, bagno, disimpegno e due camere;

appartamento int. 2 composto da soggiorno con angolo cottura a vista, camera, disimpegno e bagno.

Gli appartamento sono entrambi privi di riscaldamento (attualmente solo l'int. 1 è dotato di una stufa installata dall'attuale inquilino, senza titolo, che tuttavia, ha riferito rimuoverà al trasferimento).

Entrambi sono invece dotati di autonomo sistema di produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrici.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in legno, porte interne in legno, persiane in legno;
- pavimenti: in graniglia alla genovese e piastrelle nel servizio igienico; nell'appartamento int. 2 è stato posato un pavimento in laminato;
- accessori bagno: water, bidet, lavabo, doccia in entrambe i bagni;
- finiture pareti: tinteggiatura;
- finiture soffitti: tinteggiatura.

In generale le unità necessitano di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1999	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEGALERBA	22/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		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.

Nel corso della procedura si è reso necessario aggiornare la planimetria catastale stralciando la cantina che risultava invece erroneamente inserita nella medesima planimetria catastale dell'appartamento, bene pignorato, per cui risulta agli atti una variazione catastale del 19/03/2025 per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto per causa di morte**
Trascritto a Genova il 17/05/2004
Reg. gen. 22061 - Reg. part. 13004
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo - pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 31/05/2024
Reg. gen. 18422 - Reg. part. 14510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: All'allegato n. 14 vi è ispezione ipotecaria effettuata con il precedente sub. 2 - tali trascrizioni sono corrispondono anche alla ricerca nominativa del soggetto esecutato. Tuttavia, a seguito della divisione richiesta dalla proceduta, con l'attribuzione del nuovo sub. 4, non sono state trascritte le suddette, si suggerisce pertanto, prima di porre il bene in vendita, di procedere ad aggiornare le trascrizioni sul bene corretto (comune di Serra Ricco', foglio 8, mappale 300 sub. 4).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste delle suddette trascrizioni, in particolare nel pignoramento.

Le formalità sopra indicate, vanno prima trasferite sul sub 4, per divisione unità sub. 1 e successivamente, al trasferimento del bene, andranno cancellate quelle relative al pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di cui fa parte il bene pignorato appartiene al tessuto urbano Comune di Serra Ricco', l'assetto geomorfologico è Ambiti di Riqualificazione dei territori di Campagna Abitata (AR_CA)- (v. all. 22), si vedano le NTA (v. all. 22) per ogni migliore comprensione delle attività consentite.

L'area non è sottoposta ad alcun vincolo (v. all. 20), tuttavia la villa in cui si trova il bene pignorato (appartamento piano a terra) rientra tra le ville storiche centennali censite dal Comune di Serra Ricco e viene denominata come "LA TORRETTA" (v. all. 19).

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.

Non è stato rilevato presso il comune il certificato di agibilità.

Premesso che l'accesso presso il Comune di Serra Ricco', ufficio visura progetti, non ha dato alcun esito, la precedente planimetria catastale (v. all. 26) , rilevata presso agenzia del territorio, non risultava conforme allo stato attuale, tale planimetria è stata nel corso della procedura aggiornata per divisione e quindi in oggi, quella attuale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Tuttavia, le modeste difformità planimetriche rilevate in sede di sopralluogo dovranno essere sanate con pratica edilizia (ove invece appunto non è stata riscontrata alcuna pratica agli atti relativamente alla costruzione del fabbricato, nè eventuali titoli autorizzativi successivi).

Tale aggiornamento dovrà essere depositata da tecnico abilitato, l'onere per tali attività tecnico-amministrative ammonta a circa € 1.500,00 + iva.

La planimetria catastale (attuale sub 4) è invece già conforme, a seguito della depositata divisione del sub 1, come richiesto dalla procedura.

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.

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa:

- € 10.000,00 elettrico
- € 8.000,00 idrosanitario
- € 10.000,00 riscaldamento

Tali costi risultano già deprezzati nel valore di stima complessivo dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di complesso edilizio su n. 3 piani fuori terra (oltre cantina), in cui all'interno sono individuate composta da sole n. 4 unità abitative (compresa quella oggetto della presente relazione che come si è già precisato è suddivisa in n. 2 ulteriori unità, indipendenti ma di fatto poste all'interno di unico subalterno) si è esenti dalla nomina di amministratore di condominio ai sensi art. 1129 del C.C. dopo la riforma attuata con la legge 220/2012.

L'esecutato riferisce che le scale condominiali vengono mantenute in proprio dai condomini.

Non vi è regolamento di condominio (in quanto non soggetto, poichè inferiore alle n. 10 unità abitative), né documento ufficiale con suddivisione delle spese di manutenzione ordinarie e straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T appartamento identificato al subalterno n. 4, mappale 300 foglio 8 del comune di Serra Riccò, suddiviso in due unità abitative realizzate composte rispettivamente: unità int. 1 - ingresso in corridoio, cucina abitabile, bagno, due camere; unità int. 2 - ingresso in zona giorno con cucinino a vista, bagno e

camera. Entrambe si presentano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupate senza titolo da terzi soggetti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 300, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 300, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.000,00

Il metodo di stima scelto è quello della "comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti (v. all.17-18):

1 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona B01, microzona n. 1, per immobili di abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione, fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.000,00/1.450,00);

2 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni civili- 1^ fascia) fornisce prezzi al mq, compresi tra €912,00/1.484,00);

3 - acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati, aventi caratteristiche similari al subject, ove appartamenti in zona con stato di manutenzione normale il costo unitario è pari a €/mq 1.064,14.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario al mq è stato così individuato in €992,00/1.332,67(min-max) che, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato che, della singola unita' (stato di conservazione normale/basso), consente di stimare un valore unitario pari a €/mq 1.089,37.

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima:

la superficie commerciale complessiva, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di 117,50 mq ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà oltre la superficie netta degli accessori moltiplicati per i coefficienti di destinazione (50% per il vano scala).

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile, tenuto conto dello stato attuale di manutenzione, già al netto delle spese per ottemperare alla regolarità edilizia, è pari a $117,50 \text{ mq} \times 1.089,37 \text{ €/mq} = €128.000,00$ (arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T	117,50 mq	1.089,37 €/mq	€ 128.000,97	100,00%	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare, fatto salvo quanto già riportato nella suddetta perizia.

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 01/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galuppo Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - mappale terreno
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura appartamento
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura terreno
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 5 Altri allegati - rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - verbale primo accesso 11-09-2024
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale secondo accesso 18-09-2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - testamento notaio segalerba
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato notarile
- ✓ N° 10 Altri allegati - fotografie esterni
- ✓ N° 11 Altri allegati - fotografie int. 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - fotografie int. 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - fotografie spazi comuni
- ✓ N° 14 Altri allegati - ispezione ipotecaria appartamento - ante divisione
- ✓ N° 15 Altri allegati - ispezione ipotecaria nominativa

- ✓ N° 16 Altri allegati - ispezione ipotecaria nuovo sub. per appartamento
- ✓ N° 17 Altri allegati - borsino immobiliare
- ✓ N° 18 Altri allegati - omi
- ✓ N° 19 Altri allegati - estratto censimento ville comune
- ✓ N° 20 Altri allegati - estratto comune vincoli
- ✓ N° 21 Altri allegati - estratto puc
- ✓ N° 22 Altri allegati - estratto NTA
- ✓ N° 23 Altri allegati - estinzione pignoramento su cantina
- ✓ N° 24 Altri allegati - APE
- ✓ N° 25 Altri allegati - vademecum docfa
- ✓ N° 26 Altri allegati - precedente planimetria catastale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T appartamento identificato al subalterno n. 4, mappale 300 foglio 8 del comune di Serra Ricco', suddiviso in due unità abitative realizzate composte rispettivamente: unità int. 1 - ingresso in corridoio, cucina abitabile, bagno, due camere; unità int. 2 - ingresso in zona giorno con cucinino a vista, bagno e camera. Entrambe si presentano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupate senza titolo da terzi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 300, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 300, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di cui fa parte il bene pignorato appartiene al tessuto urbano Comune di Serra Ricco', l'assetto geomorfologico è Ambiti di Riqualficazione dei territori di Campagna Abitata (AR_CA)- (v. all. 22), si vedano le NTA (v. all. 22) per ogni migliore comprensione delle attività consentite. L'area non è sottoposta ad alcun vincolo (v. all. 20), tuttavia la villa in cui si trova il bene pignorato (appartamento piano a terra) rientra tra le ville storiche centennali censite dal Comune di Serra Ricco e viene denominata come "LA TORRETTA" (v. all. 19).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Pedemonte 52, interno 1-2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 300, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 300, Qualità ENTE URBANO	Superficie	117,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata fa parte della villa storica in stile liberty denominata "LA TORRETTA", essa reale come epoca di costruzione al 1924 ed in origine era nata come villa destinata alla villeggiatura estiva, oggi, all'interno della stessa, composta da n. 3 piani fuori terra ed uno scantinato di proprietà privata, sono stati ricavati n. 4 appartamenti, di cui due (int. 1 e 2) fanno parte del lotto pignorato e sono identificati con unico sub. 4, insieme al vano scala piano terra. Le parti comuni dello stabile, atrio, vano scala, facciate, nonché le aree esterne ad uso giardino e/o parco risultano essere in ottimo stato di manutenzione e/conservazione; in particolare si specifica che le facciate sono state oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nel 2014, come riferito dal Comune di Serra Riccò, in occasione dell'accesso agli atti per estrarre progetti per la verifica della regolarità edilizia. L'unità è dotata di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	appartamento identificato al subalterno n. 4, mappale 300 foglio 8 del comune di Serra Riccò, suddiviso in due unità abitative realizzate composte rispettivamente: unità int. 1 - ingresso in corridoio, cucina abitabile, bagno, due camere; unità int. 2 - ingresso in zona giorno con cucinino a vista, bagno e camera. Entrambe si presentano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupate senza titolo da terzi soggetti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **atto esecutivo - pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 31/05/2024

Reg. gen. 18422 - Reg. part. 14510

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: All'allegato n. 14 vi è ispezione ipotecaria effettuata con il precedente sub. 2 - tali trascrizioni sono corrispondono anche alla ricerca nominativa del soggetto esecutato. Tuttavia, a seguito della divisione richiesta dalla procedura, con l'attribuzione del nuovo sub. 4, non sono state trascritte le suddette, si suggerisce pertanto, prima di porre il bene in vendita, di procedere ad aggiornare le trascrizioni sul bene corretto (comune di Serra Ricco', foglio 8, mappale 300 sub. 4).