

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ricatti Monica

Esecuzione Immobiliare 206/2025 R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Adeguamenti e correzioni di stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2025 del R.G.E.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Precisazioni sul posto auto in uso al piano terra.....	23
Elenco allegati	25

La sottoscritta Geom. Ricatti Monica, con studio in Via N. Cambiaso 61/5 - 16039 - Sestri Levante (GE), e-mail georicatti@gmail.com, PEC monica.ricatti@geopec.it, Tel. 340 3429934, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un APPARTAMENTO CON CANTINA ANNESSA e quindi viene formato un **LOTTO UNICO** :

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO CON CANTINA ANNESSA ED USO POSTO AUTO CONDOMINIALE

Ubicato a SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NEGROTTO CAMBIASO CIV. 27 INT. 9 ,
PIANO T-3.

CATASTO FABBRICATI : F. 24 , PARTICELLA 630, SUBALTERNO 53.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in condominio residenziale edificato a cavallo dell'anno 1980 nel Comune di Sestri Levante , frazione Pila sul Gromolo, in prossimità del casello autostradale (c.f.r. ubicazione in All.3).

Il condominio cui appartiene l'immobile (La TECA SECONDA via Cambiaso 17-35) è costituito da due fabbricati principali ("A" e "B") con terreni circostanti e l'unità abitativa di cui la presente relazione è ubicata nel fabbricato "B" costituito da sei edifici in aderenza (civici 17-19-21-23-25-27).

L'immobile oggetto di esecuzione occupa parte del piano terzo (con ascensore) del civ. 27 nell'edificio "B" , con affacci sui lati nord ed ovest.

Internamente è suddiviso in ingresso, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, due camere, ripostiglio , due bagni e quattro terrazzi .

All'appartamento è annessa una cantina in proprietà posta al piano terra del fabbricato nonché gode dell'utilizzo di un posto macchina nell'area di parcheggio dei fondi (c.f.r. atto di provenienza in All. 8 e precisazioni in merito all'identificazione del posto auto a pag. 23).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso agli immobili è avvenuto con il custode così come da verbale in All. 1 "Verbale di accesso con custode".



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO CON CANTINA ANNESSA

UBICATI A SESTRI LEVANTE (GE) – VIA NEGROTTO CAMBIASO CIV. 27 INT. 9 ,
PIANO T-3.

CATASTO FABBRICATI : F. 24 , PARTICELLA 630, SUBALTERNO 53.

La planimetria del bene è riportata nell'allegato n.ro 4 e lo stato, alla data del sopralluogo, è rappresentato negli scatti fotografici compresi nell'allegato n.ro 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti eseguiti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

La proprietà è pervenuta a **** **Omissis** **** con atto di assegnazione dell'alloggio a socio della Cooperativa Edilizia La Teca Seconda mediante scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante il 15 (o 16) marzo 1983 , trascritta in data 30 marzo 1983 ai n.n. 1882/1585.

La Signora al tempo dell'assegnazione era in regime di comunione dei beni con il marito **** **Omissis** **** .

Se un coniuge acquista un immobile tramite atto di assegnazione da una cooperativa edilizia mentre il regime patrimoniale dei coniugi è la comunione dei beni, l'immobile ricade nella comunione legale e diventa di proprietà di entrambi i coniugi, ciascuno per il 50%, salvo che l'atto non sia stato compiuto con la disponibilità di beni personali del socio, come specificato dall'articolo 179, lettera c), del codice civile, oppure che i coniugi abbiano stipulato una convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

Documentazione citata presente nell'allegato n.ro 8 (provenienza) e nell'allegato n.ro 9 (visure conservatoria Registri Immobiliari).

CONFINI

APPARTAMENTO

– da nord in senso orario:

distacco condominiale, appartamento interno 8, corridoio e vano scale condominiali, appartamento interno 7, distacco condominiale.

CANTINA

– da nord in senso orario:

distacco condominiale, distacco condominiale, cantina altra proprietà, porticato condominiale.



CONSISTENZA

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE/CONVENZIONALE

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) nonché seguendo le indicazioni impartite dal Borsino Immobiliare. I coefficienti inoltre sono stati adeguati in rapporto all'effettivo stato dell'immobile.

In generale la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino allo spessore massimo di cm. 50) e dalla metà della superficie delle murature condominiali più la somma delle superfici ponderate ad uso esclusivo di eventuali terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

Si riportano in formato tabellare le superfici nette e lorde dell'unità immobiliare e degli annessi nonché da cui il computo , applicando i coefficienti correttivi, della superficie convenzionale (o commerciale) complessiva:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87.21 mq	101.00 mq.	1.00	101.00 mq.	h.m 2.70	terzo
Terrazzi (5,76+5,82+3,56+3,82)	18.96 mq.	-	0.30	5.69 mq.	-	terzo
Cantina	5.67 mq.	8,90 mq.	0.25	2,22 mq.	h. m. 2.40	terra
Totale superficie convenzionale:				108.91 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109.00 mq.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Esistono in visura dati riguardanti le variazioni planimetriche e/o di classamento dell'unità immobiliare, riportate di seguito a partire dalla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987) - c.f.r. All. 6:

(1) 30/06/1987 - Impianto meccanografico -

F. 24, m. 521, sub. 53, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, rendita £ 1352 euro 0,70, viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3

(2) 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

F. 24, m. 521, sub. 53, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, rendita £ 2.275.00 euro 1.174,94, viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3

(3) 01/01/1994 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

F. 24, m. 521, sub. 53, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, rendita £ 1.365.000 euro 704,96, viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3

(4) 27/04/2015 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - pratica n. GE0088549 in atti dal 27/04/2015

F. 24, m. 630, sub. 53, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, rendita euro 704,96, viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3
costituita dalla soppressione della particella CEU sez. F. 24 pla 521 sub. 53 per allineamento mappe

(5) 09/11/2015 - VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

F. 24, m. 630, sub. 53, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, sup. mq. 111 (escluso aree scoperte mq. 104), rendita euro 704,96,
viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3

(6) 07/05/2024 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 66346.1/2024) - pratica n. GE0066346 in atti dal 07/05/2024

F. 24, m. 630, sub. 53, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, v. 6,5, sup. mq. 111 (escluso aree scoperte mq. 104), rendita euro 704,96,
viale Negrotto Cambiaso n. 27 Interno 9 Piano T-3

Per le delle ditte che si sono susseguite nel tempo si rimanda al successivo paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	24	630	53	1	A/3	4	v. 6.5	111 mq. (*)	704,96 €	T-3	

(*) totale escluso aree scoperte mq. 104

Corrispondenza catastale

- **Titolarità** : Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione del fatto che viene data l'intera proprietà in capo solo a **** *Omissis* **** coniugata in regime di comunione dei beni.
- **Grafica** : Sussiste corrispondenza catastale eccetto la rappresentazione dell'armadiatura a muro nella zona ingresso non rinvenuta in fase di sopralluogo e all'errata rappresentazione di una bucatina nel locale soggiorno (porta finestra anziché finestra). La rendita catastale non varia.

Qualora il magistrato ritenesse in ogni caso di procedere con variazione catastale per la regolarizzazione planimetrica, la scrivente resta a disposizione per eventuale espletamento delle operazioni tecniche necessarie, da eseguire con incarico puntuale.

Catasto terreni (CT)

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione è riportato al catasto terreni come particella 630 del foglio di mappa n.ro 24.

Documentazione catastale in All. 6.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà appare in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio "LA TECA SECONDA" costituito dai corpi di fabbrica "A" e "B". In particolare l'unità immobiliare di cui alla presente relazione appartiene al fabbricato individuato dalla lettera "B, civ. 27 .

Si elencano le PARTI COMUNI così come indicate nel regolamento di condominio all'art. 4 (c.f.r. All. 11):

- Il cortile e l'area scoperta a giardino, il terreno sul quale sorgono gli edifici, le fondazioni e le strutture portanti, le porte di ingresso, le scale, i locali dell'impianto di riscaldamento, i corridoi di accesso alle cantine, i locali macchina degli ascensori.*
- La rete fognaria, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti, il locale di ogni scala, le canne fumarie.*
- Gli impianti di illuminazione di locali comuni, compreso quello delle scale, di gas e di energia elettrica sino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto sino alla diramazione ai singoli appartamenti.*
- Gli impianti degli ascensori e l'impianto di riscaldamento fino alla diramazione ai singoli appartamenti.*
- L'impianto delle antenne televisive fino alla diramazione delle singole prese.*
- E' considerato bene comune dei Condomini anche l'estetica di tutte le facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, ringhiere, persiane ecc.*
- In generale sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso dell'edificio stesso ed, in ogni caso, che non risultino di proprietà singola ed indivisibile di un Condomino in base agli atti di acquisto.*
- I muri perimetrali che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.*
- L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.*
- La cabina ENEL per la quale la cooperativa ha provveduto a fare l'atto pubblico a favore dell'ENEL stesso.*

Tutta la documentazione condominiale viene prodotta nell'allegato n.ro 11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU': Si rimanda alla lettura dell'atto di assegnazione dell'anno 1983 presente nell'allegato n.ro 8 del quale si riportano stralci:

Sono comprese nelle assegnazioni le ragioni di comproprietà corrispondenti a ciascun appartamento sull'area occupata dai caseggiati, sugli impianti di riscaldamento ed ascensore e sulle altre parti del caseggiato medesimo che per legge, uso, destinazione e regolamento sono da ritenersi comuni, precisando:

- a) che le aree di parcheggio nei fondi dei due caseggiati costituiscono proprietà fra tutti gli assegnatari in comune per parti uguali;*
- b) che ciascun appartamento avrà come accessorio il posto macchina nell'area di parcheggio nei fondi della casa, contraddistinto con lo stesso numero dell'appartamento rispetto alla scala e delimitato in conformità delle planimetrie che trovasi allegate sotto le lettere "A" e "B" all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante il 4-6-9-11-16-18-23-25 febbraio e 2-4 Marzo 1982 registrato a Chiavari il 22 marzo 1982 al N. 740 Serie II; precisando che l'appartamento interno 4 della scala A, civico 35. ha in più il posto macchina contraddistinto nella planimetria casa A con i segni 4-A-A;*
- c) che le aree scoperte attorno all'edificio costituiscono proprietà condominiale tra i due caseggiati in base ai millesimi di valore corrispondente a ciascun appartamento;*
- d) che i due caseggiati sono vincolati al Regolamento di condominio che è stato predisposto dalla Cooperativa in conformità di legge e degli usi locali e che è stato sottoscritto dagli assegnatari in segno di approvazione;*
- e) che lo spazio al piano terra dell'edificio A, trasformato in sala comune riunioni, costituisce proprietà condominiale in proporzione ai millesimi di ciascun appartamento;*

Ed ancora si legge:

- Che (La cooperativa) ... li assegna e li trasferisce con ogni più ampia garanzia di fatto e di diritto nello stato in cui oggi si trovano, così e come ad essa competono ed appartengono e con tutte le ragioni, azioni, diritti, dipendenze, pertinenze, passi accessi, fissi, infissi e servitù - attive e passive - inerenti e con riconoscimento da parte degli assegnatari del contenuto dell'atto 18 dicembre 1979 Notaio Ferrando, registrato a Chiavari il 4 gennaio 1980 al N. 30 Serie I, intervenuto tra l'Ente Nazionale Energia Elettrica - ENEL - e la cooperativa assegnante relativamente alla cabina elettrica a servizio degli edifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo del fabbricato "B" appartenente al condominio residenziale "La Teca Seconda" di quattro piani (cinque livelli fuori terra), edificato a cavallo degli anni '80.

Di seguito vengono riportate caratteristiche del fabbricato/condominio e dell'immobile oggetto di esecuzione.

FABBRICATO/CONDOMINIO

- Condominio costituito da due edifici con accessi plurimi dall'esterno.
- Copertura: a tetto.
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate.
- Presenza di impianti di risalita (ascensori).
- Fabbricato allacciato alla pubblica fognatura.

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

APPARTAMENTO :

- Esposizione appartamento: Nord ed Ovest
- Altezza interna utile appartamento: m. 2.70.
- Pareti intonacate e tinteggiate .
- Pavimentazione interna prevalentemente in marmo (tranne che nei locali bagno).
- Rivestimento pareti bagno e cucina in grés ceramico.
- Infissi esterni in legno protetti da avvolgibili ; porte interne in legno con vetri.
- Bagni con sanitari , vasca e doccia.
- Impianto termico condominiale.
- Impianto elettrico sottotraccia (vedi foto originario quadro elettrico in ingresso).

CANTINA :

- Altezza interna utile : m. 2.40.
- Pareti intonacate e tinteggiate .
- Porta di accesso in ferro.
- Presenza servitù per passaggio tubazione condominiale a soffitto.
- Presenza di impianto elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato (c.f.r. verbale sopralluogo in all. 1 - contratto di locazione con registrazione - certificato stato di famiglia in all. 10) .

L'immobile risulta locato con contratto dal 01/06/2024 al 31/05/2028 con possibilità di rinnovo , salvo comunicazione del locatore ai sensi dell'art. 3 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	TITOLO			
Dal 15/03/1983 Ad oggi	**** Omissis **** (prop. 1/1) in regime di comunione dei beni con il marito **** Omissis ****	- Assegnazione alloggi - scrittura privata autenticata a firma notaio Ottavio Ferrando di Sestri Levante - autentica di firma 15 marzo 1983 - rep. 78963			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Volume
		Agenzia delle Entrate Chiavari	30/03/1983		-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons.ria Chiavari	30/03/1983	1882	1585

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, **sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento .**



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie comprese nel certificato agli atti e successiva ispezione on line (c.f.r. All. 9), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile :

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Rogante : notaio COSCIA ALESSANDRA di Sestri Levante (GE)

Data: 02/08/2006

N° repertorio: 21905/4370

Capitale: € 300.000,00

Totale : € 600.000,00

Durata : anni 30

Iscritta a Chiavari il 03/08/2006

Reg. gen. 9128 - Reg. part. 1639

A favore : SAN PAOLO IMI S.P.A. - sede Torino - C.F. 6210280019 -

Contro : **** **Omissis** **** per la quota di ½ in regime di comunione legale

**** **Omissis** **** per la quota di ½ in regime di comunione legale

Debitori non datori di ipoteca:

- **** **Omissis** **** C.F. **** **Omissis** ****

- **** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

Trascrizioni

ATTO GIUDIZIARIO - atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili

Atto del 08/05/2025 - N. rep. 5001

Pubblico Ufficiale Giudiziario : Corte d'Appello di Genova C.F. 80041970106

Trascritto a Genova il 03/06/2025

Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4693

A favore : FINN SPV S.R.L. - sede Milano (MI) - C.F. 12244340969

Contro : **** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

**** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria (iscrizione del 03/08/2006): taxa fissa euro 35,00;

- Pignoramento immobiliare (03/06/2025) : euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è ubicato in un condominio edificato a cavallo dell'anno 1980.

Si citano di seguito i titoli edilizi così come visionati durante l'accesso agli atti e relativi a tutto il condominio:

- **PROGETTO ORIGINARIO – C.E. N. 4 del 14/03/1978**
- **VARIANTI INTERNE ED ESTERNE – C.E. N. 54 del 11/08/1978**
- **VARIANTE SISTEMAZIONE PIANO TERRENO – C.E. N. 136 del 22/10/1979:**
- **VARIANTI INTERNE – C.E. N. 195 del 22/03/1980 :**
- **VARIANTI INTERNE – C.E. N. 40 del 20/04/1982 :**
- **ABITABILITA' : rilasciata il 28/07/1981**
- **SCIA – ART. 36 D.P.R. 380/2001 del 20/04/2021 per regolarizzazione modifiche esterne .**

Stralci della documentazione sopracitata vengono allegati alla presente relazione (All. 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato prodotto dalla proprietà il certificato energetico dell'immobile (APE cod. identificativo 07202432278) con scadenza 27/06/2034 (immobile in classe E 85.05 kWh/m² anno) - c.f.r. All. 12.
- Non sono state consegnati i certificati di conformità degli impianti.

IMPIANTI

Gli impianti alla data del sopralluogo risultavano in efficienza.

REGOLARITA' EDILIZIA

APPARTAMENTO

La distribuzione interna dei locali rispecchia apparentemente lo stato sanato con le pratiche edilizie cui CE N. 195 del 22/03/1980 e CE N. 40 del 20/04/1982 .

Si riscontrano però lievi differenze nella posizione di alcune tramezzature (es tra soggiorno e cucina e spallina dell'armadiatura a muro non realizzata nella prima cameretta) nonché lievi imprecisioni nell'esposizione delle misure negli stessi elaborati della sanatoria.

Anche per i terrazzi si rilevano modestissime differenze rispetto a quanto indicato nella sanatoria di cui alla SCIA art. 36 DPR 380/2001 del 20/04/2021.

CANTINA

La cantina al piano terra è stata regolarizzata con C.E. N. 136 del 22/10/1979 per quanto attinente alla planimetria mentre l'altezza è stata sanata con la pratica del 20/04/2021 (SCIA - art 36 DPR 380/2001).

Ricordando che nelle planimetrie approvate non vengono indicate le misure, si deve far presente che , anche in questo caso, si riscontrano lievi differenze nella forma interna della sagoma e nell'altezza rilevata leggermente inferiore a quella sanata.

ESTERNI

Alcune variazioni esterne (altezze, forma terrazzi, finestre) sono state sanate con la pratica del 20/04/2021 (SCIA - art 36 DPR 380/2001).

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Tutte le differenze riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive di cui alla norma di riferimento per le tolleranze esecutive :articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), come modificato dal Decreto Salva Casa (Legge 105/2024).

Le tolleranze esecutive sono piccole irregolarità di cantiere, come variazioni geometriche minori, cambiamenti nelle finiture o spostamenti di tramezzi interni, che non costituiscono un abuso edilizio perché non alterano in modo sostanziale l'immobile e non pregiudicano la sua sicurezza, agibilità e conformità urbanistica.

Le discrepanze non richiedono sanatoria e possono essere attestate da un tecnico abilitato in fase di compravendita o altre pratiche edilizie.

In ogni caso , per maggiore sicurezza dell'aggiudicatario, si può presentare comunque una CILA in sanatoria trattandosi di opere interne e comunque facendo riferimento anche alla normativa sopracitata. Si ipotizza che per la presentazione della CILA e planimetria catastale i costi tecnici e sanzionatori possano arrivare ad euro 2.500,00 (spese, IVA e previdenziali esclusi).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio "LA TECA SECONDA" (c.f. 90004510104) è amministrato da "Levante amministrazioni" - studio Molire (mail : info@levanteamministrazioni.it - pec : levanteamministrazionirl@pec.it - sito : www.levanteamministrazioni.it - tel. : 0185 1873330).

Si rimanda al capitolo "servitù" per la dimostrazione di ciò che viene identificato come "proprietà comune".

TABELLE MILLESIMALI

L'unità immobiliare residenziale (appartamento int. 9 con cantina) ha i seguenti millesimi:

Tabelle millesimali condominiali (c.f.r. tabelle bilanci in All. 11) :

Mill. Gen. 11.86

Mill. riscaldamento gestione : Mill. Gen. 11.97

Mill. Scale 11.31

Mill. Ascensore 12,65

SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELIBERATE

Nell'assemblea del 17/07/2025 viene deliberato all'unanimità delle presenze la proposta di ripristino delle porzioni di facciata demolite nel corso degli ultimi anni per motivi di sicurezza sulla base del preventivo dell'impresa Artigiana Solari Michele ed Eugenio s.n.c. di euro 45,000,00 + IVA che prevede:

- 1) controllo ed asportazione intonaco ammalorato (si presume il distaccamento di un ulteriore 30% in aggiunta a quello già rimosso);
- 2) Pulizia e trattamento passivante dei ferri di armatura con Mapefer;
- 3) Ripristino intonaco con malta cementizia tixotropica tipo Geolite 10;
- 4) Ripristino della finitura in graffiato;
- 5) Tinteggiatura mediante una mano di fissativo e due di pittura al quarzo.

SPESE CONDOMINIALI MEDIE

Nelle rate condominiali vengono compresi quote fisse, spese scale, spese ascensore , consumi di acqua calda e riscaldamento. Si può considerare una spesa media variabile dai 200/250 ai 300 euro salvo maggiori consumi .

SPESE CONDOMINIALI ANCORA DA SALDARE

Per dichiarazione dell'amministratore in capo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione devono ancora essere saldati euro 2.828,88 (Es. Ord. 2025/2026 periodo 01/05/2025-30/04/2026).

La documentazione condominiale viene prodotta nell' All. 11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di appartamento con annessa cantina posto in condominio residenziale ubicato nel Comune di Sestri Levante, frazione Pila sul Gromolo, in prossimità del casello autostradale

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno 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 all'immobile oggetto della stima.

Trattasi di appartamento (p.3°) con cantina (p. T.) ubicato nell'edificio "B" del condominio "La Teca Seconda".

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante- Fg. 24, Part. 630, Sub. 53, Categoria A/3, cl. 4, vani 6,5.

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

Valore di **stima del bene: € 218.000,00** – dimostrazione a seguire

METODO DI STIMA

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo con riferimento a beni simili già oggetto di vendita (Agenzia delle Entrate), così come desumibili anche da fonti tabellate che riportano le valutazioni medie degli immobili nel territorio nonché da indagini sul mercato di offerta immobiliare.

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO – (c.f.r. dati per valutazione in All. N. 13)

OFFERTE MERCATO IMMOBILIARE

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona rilevando la presenza di alcune offerte di vendita di immobili simili nella zona; si dà la preferenza a quelli che risultano essere ubicati nello stesso condominio.

AGENZIA REMAX –

– appartamento (con cantina e posto auto) di mq. 83 – richiesta € 195.000 - €/mq. 2.349

IMMOBILIARE EFFECI – agenzia 1-

– appartamento quadrilocale (con cantina e posto auto) di mq. 104 – richiesta € 250.000 - €/mq. 2.403

ALESSANDRO LANERI – affiliato TECNOCASA – rif.to 61102633

– appartamento quadrilocale (con cantina e posto auto) di mq.90 – richiesta € 280.000 - €/mq. 3.111

valore medio richiesta immobiliare € /mq. 2.621

FONTI TABELLATE

Da fonti tabellate , pubblicate su siti internet sono state estrapolate le seguenti valutazioni unitarie:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio- stato conservativo normale :

- abitazioni di tipo economico : da €/mq. 1.650 ad €/mq. 2.450 (valore medio €/mq. 2.050)
- abitazioni di tipo civile da €/mq. 2.100 ad €/mq. 3.100 (valore medio €/mq. 2.600)

- “Borsino Immobiliare” :

- abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona : da €/mq. 2.627 a €/mq. 3.820
- abitazioni in stabili di qualità pari alla media di zona : da €/mq. 1.841 a €/mq. 2.886
- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona : da €/mq. 1.455 a €/mq. 2.121

CONSIDERAZIONI FINALI

Considerata la zona di ubicazione (prima periferia comoda ai servizi), la tipologia della zona (prevalentemente residenziale), il grado di traffico nello specifico della via (per l'accessibilità alle residenze ed alle diverse proprietà), la presenza di spazi liberi per parcheggi nel perimetro esterno del condominio, la vicinanza alle attività commerciali (presenti nella vicina via Nazionale), la tipologia dell'immobile (appartamento in condominio), lo stato di manutenzione nell'immobile nel suo complesso (buono stato manutentivo), l'esposizione (nord/ovest), le dimensioni dell'unità immobiliare (“taglio” medio), la vista panoramica (sul verde della zona circostante), la presenza di pertinenze (cantina in proprietà e uso di posto auto) , viste le informazioni acquisite, si è reputato equo applicare un valore medio unitario pari a **2.000,00 €/mq.**

CONFRONTO DEL VALORE MEDIO UNITARIO DA APPLICARE

La valutazione unitaria adottata nella stima (2.000,00 €/mq.) è :

- in linea con il valore medio per abitazioni di tipo economico (edilizia economica popolare) riportato dall'OMI (2.050,00 €/mq.) ;
- inferiore al valore medio per stabili di qualità nella media di zona (2.363,50 €/mq.) ;
- inferiore al valore medio richiesto per immobili in vendita nello stesso condominio (2.621,00 €/mq.). Si ricorda in merito che la richiesta non corrisponde quasi mai al reale prezzo di vendita in generale inferiore di circa 10-20 % e, nel caso specifico, nel condominio sono previsti lavori di manutenzione straordinaria da sostenere .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in condominio con cantina ed uso posto auto auto in area condominiale Condominio “La Teca Seconda” - edificio B Sestri Levante – via Negrotto Cambiaso 27/9 piano 3°-T	109,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 218.000,00	100,00%	€ 218.000,00
Valore di stima n in c.t. :					€ 218.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

prezzo base euro 218.000,00

Riduzione del valore richiesta dal quesito

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi come richiesto dal Quesito:

-5% (euro 10.900,00)

in c.t. euro 10.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di regolarizzazione stato di fatto

(costi tecnici, diritti di segreteria e sanzioni):

euro 2.500,00

Riduzione del valore per immobile locato

(possibilità di chiusura del contratto prima della scadenza del 4° anno con
comunicazione del locatore ai sensi dell'art. 3, 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431) -

-10% (euro 21.800,00) :

euro 21.800,00

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.Es

Totale adeguamenti

euro 35.200,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

(€ 218.000,00 - € 35.200,00):-----**euro 182.800,00**

Importo in cifra tonda euro 183.000,00 (euro centottantatremila)

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.

Sestri Levante, li 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricatti Monica



LOTTO UNICO

- **Appartamento in condominio con cantina annessa ed uso posto auto condominiale**

ubicato a SESTRI LEVANTE (GE) – via Negrotto Cambiaso civ. 27, interno 9, piano terzo e terra.

Trattasi di appartamento in condominio residenziale con annessa cantina ed uso posto auto condominiale .

Identificato al catasto Fabbricati :

– Fg. 24, Part. 630, Sub. 53, Categoria A/3, di classe 4, vani 6,5.

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO**

Appartamento in condominio senza annessi			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) – via Negrotto Cambiaso civ. 27, int. 9, edificio B, piani 3- T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota complessiva	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati : Foglio 24, Part. 630, Sub. 53, Categoria A/3, cl. 4, v. 6,5	Superficie commerciale	109,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo : normale stato di conservazione –		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in condominio residenziale con cantina annessa e uso posto auto auto condominiale – presenza di lievi difformità (tolleranze esecutive)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato. Scadenza primi 4 anni di contratto 31/05/2028		



**FORMALITÀ DA CANCELLARE
CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Rogante : notaio COSCIA ALESSANDRA di Sestri Levante (GE)

Data: 02/08/2006

N° repertorio: 21905/4370

Capitale: € 300.000,00

Totale : € 600.000,00

Durata : anni 30

Iscritta a Chiavari il 03/08/2006

Reg. gen. 9128 - Reg. part. 1639

A favore : SAN PAOLO IMI S.P.A. - sede Torino - C.F. 6210280019 -

Contro : **** **Omissis** **** per la quota di ½ in regime di comunione legale

**** **Omissis** **** per la quota di ½ in regime di comunione legale

Debitori non datori di ipoteca:

- **** **Omissis** **** C.F. **** **Omissis** ****

- **** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

Trascrizioni

ATTO GIUDIZIARIO - atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili

Atto del 08/05/2025 - N. rep. 5001

Pubblico Ufficiale Giudiziario : Corte d'Appello di Genova C.F. 80041970106

Trascritto a Genova il 03/06/2025

Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4693

A favore : FINN SPV S.R.L. - sede Milano (MI) - C.F. 12244340969

Contro : **** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

**** **Omissis** **** - C.F. **** **Omissis** ****

Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria (iscrizione del 03/08/2006): taxa fissa euro 35,00;

- Pignoramento immobiliare (03/06/2025) : euro 294,00.

PRECISAZIONI SUL POSTO AUTO IN USO AL PIANO TERRA

Nell'atto di assegnazione dell'alloggio (All. 8), alla pagine 6 e 7, si legge :



b) che ciascun appartamento avrà come accessorio il posto macchina nell'area di parcheggio nei fondi della casa, contraddistinto con lo stesso numero dell'appartamento rispetto alla scala e delimitato in conformità delle planimetrie che trovansi allegare sotto le lettere "A" e "B" all'atto autenticato

nelle firme del Notaio Ottavio Ferrando di Senzi
Loetante il 4 - 6 - 9 - 11 - 16 - 18 - 23 - 25 febbraio e 2 - 4
Marzo 1982 registrato a Chiavari il 22 Marzo 1982
al N. 740 Serie II ; precisando che l'appartamento
interno quattro della scala A, civico N. 35, ha in più
il posto macchina contraddistinto nella planimetria
Casa A, con i segni 4-A-A- ;

L'atto sopracitato (registrato a Chiavari il 22/03/1982 al N. 740 serie II) è stato cercato, **con esito negativo**, in conservatoria dei Registri Immobiliari, nello studio del notaio defunto, nell'archivio Notarile di Genova, nei faldoni del Comune relativi alle diverse progettazioni, nell'archivio dell'architetto redattore dei progetti edilizi.

La verifica dell'esistenza dell'atto presso la cooperativa costruttrice dei fabbricati non è stata possibile in quanto non più attiva.

E' stata quindi inviata pec all'Agenzia delle Entrate con la richiesta dei documenti in base ai dati di registrazione. Contattata telefonicamente da una funzionaria dell'Agenzia che ha sono

state sollevate perplessità sull'esito favorevole della ricerca che in ogni caso è stata inoltrata a Roma.

In fase di sopralluogo è stata recepita la dichiarazione del figlio degli esecutati in merito all'utilizzo del posto auto posto di fronte la porta della cantina in proprietà.

Dal confronto con le indicazioni alfanumeriche riportate nella planimetria agli atti comunali allegata alla C.E. in sanatoria C.E. n. 136/1979 sembrerebbe, se i posti auto fossero stati contraddistinti con lo stesso numero dell'appartamento e se la planimetria fosse la stessa dichiarata allegata alla scrittura privata autenticata dal notaio Ferrando, che sia avvenuto uno scambio nell'utilizzo del posto auto tra gli interni 4 e 7 del fabbricato.

La scrivente ritiene in ogni caso di poter depositare la presente CTU anche in assenza dell'atto suddetto poiché di fatto, nel caso di assegnazione dell'alloggio, non verrà trasferita la proprietà del posto auto bensì potrà essere dichiarata l'esistenza della possibilità di utilizzare un posto auto al piano terra così come già indicato nell'atto di assegnazione ai soci della cooperativa.

Resta fermo che, in qualsiasi momento si dovesse venire in possesso del documento, sarà cura inoltrarlo all'eventuale curatore della procedura e/o al magistrato.

In fede,



- **All. 1 - Verbale di accesso con custode -**

- **All. 2 - Trascrizione pignoramento immobili -**

Nota del 03/06/2025 R.G. 5585 - R.P. 4693

- **All. 3 - Ubicazione dell'immobile - viste da Google Earth**

Comune di Sestri Levante - via Negrotto Cambiaso civ. 67

- **All. 4 - Planimetria dell'immobile - con indicazione superfici -**

- **All. 5 - Documentazione fotografica**

- **All. 6 - Identificazione catastale - stralcio di mappa, visura e planimetria**

CATASTO TERRENI - stralcio foglio di mappa - Foglio 24 m. 630

CATASTO FABBRICATI : F. 24 m. 630 sub 53 : visura storica - planimetria

All. 7 - Regolarità edilizia -

- PROGETTO ORIGINARIO - C.E. N. 4 del 14/03/1978:

- C.E. N. 4/1978

- Stralcio Tav. Pianta Piano Tipo e sezione

- VARIANTI INTERNE ED ESTERNE - C.E. N. 54 del 11/08/1978:

- C.E. N. 54/1978

- VARIANTE SISTEMAZIONE PIANO TERRENO - C.E. N. 136 del 22/10/1979:

- C.E. N. 136/1979

- Stralcio pianta piano terra

- VARIANTI INTERNE - C.E. N. 195 del 22/03/1980:

- C.E. N. 195/1980

- Stralcio Pianta Piano Terzo

- VARIANTI INTERNE - C.E. N. 40 del 20/04/1982 :

- C.E. N. 40/1982

- Stralcio Pianta Piano Terzo

- SCIA - ART. 36 DPR 380/2001 del 20/04/2021:

- Segnalazione certificata di inizio attività

- Accertamento di conformità edilizia

- Relazione Tecnica

- Stralcio Tav. 12 - Stato realizzato Pianta P.T. e sezione

- Stralcio Tav. 16 - Prospetto Nord-Est

- Stralcio Tav. 17 - Prospetto Nord-Ovest

- All. 8 - Provenienza -

Assegnazione alloggi - scrittura privata autenticata a firma notaio Ottavio FERRANDO di
Sestri Levante - autentica di firma 15 marzo 1983 - Rep. 78963
Trascritta a Chiavari - 30/03/1983 - RG 1882 - RP 1585

- All. 9 - Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari

Visure agli atti: Certificazione notarile (04/06/2025)
Elenco sintetico delle formalità su un soggetto esecutato (eseguita il 24/09/2025)
(dal 01/01/1983 al 24/09/2025)

- All. 10 - Stato dell'immobile

- Contratto di locazione con ricevute registrazione
- Certificato di Stato di famiglia degli occupanti l'immobile

- All. 11 - Dati condominiali

"CONDOMINIO LA TECA SECONDA" -
via N. Cambiaso CIVV. 17-19-21-23-25-27-29-31-33-35" - C.F. 90004510104

- Regolamento di condominio
- Riparti preventivi/consuntivi anni 2023/2024 - 2024/2025
- Rettifica addebiti riscaldamento e prospetto rate es. 2025/2026 aggiornato
- Verbale di assemblea ordinaria del 17/07/2025
- Situazione versamenti es. ordinario 2025/2026 - periodo 01/05/2025-30/04/2026

- All. 12 - APE N. 07202432278

Attestazione di Prestazione Energetica

- All. 13 - Dati per valutazione

- Agenzia delle Entrate - stralcio GEOPOI con zona OMI -
- Valori da Borsino Immobiliare
- Da sito internet - immobili in vendita nello stesso condominio

- All. 14 - Perizia in formato privacy