

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corsiglia Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	11
Consistenza	12

Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	18

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	22
Stato di occupazione	22

Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	33

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2024 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 702.569,40	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T.....	44



All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Arch. Corsiglia Monica, con studio in Via Assarotti 33A int.1 - 16122 - Genova (GE), email mcorsiglia@gmail.com, PEC monica.corsiglia@archiworldpec.it, Tel. 3669403500, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 44.5140, 8.94447)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.47818,8.93574)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2 (Coord. Geografiche: 44.478097,8.996882)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T (Coord. Geografiche: 44.51468, 8.9447)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3**

La Villa è situata in Via Valleregia civ.29 a Serra Ricco', è articolata su 4 piani, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto. E' in ottime condizioni ed è dotata di un ampio giardino.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile fa parte di un edificio di epoca antica di tre piani, un piano terra e due piani in elevazione, attualmente non è agibile in quanto i solai sono pericolanti. L'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria.

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.

La documentazione ex art.567 risulta completa alla data dell'Ispezione Ipotecaria del 07/05/2025.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'Appartamento fa parte di un edificio di epoca antica, composto da un piano terra, due piani in elevazione, l'edificio non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti, tutto lo stabile identificato come Via Isola civ. n.1 necessita di opere di manutenzione straordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La documentazione ex art.567 risulta completa alla data dell'Ispezione Ipotecaria del 00/00/2025.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Il locale box situato al piano terra della villa, è attualmente utilizzato come tavernetta e risulta in buone condizioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

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

La documentazione ex art.567 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

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

La documentazione ex art.567 risulta completa alla data dell'Ispezione Ipotecaria del 07/05/2025.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

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

La documentazione ex art. 567 risulta completa alla data del 17/09/2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

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.

**** Omissis **** è proprietario dell'intera quota di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto: Serra Riccò Foglio 9 Particella 511 Sub. 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

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

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

La villa confina a Sud-Est e a Sud-Ovest con Via Valleregia e a Nord-Est e a Nord-Ovest con verde circostante di proprietà: Fg.9 mapp. 1252 del Catasto Terreni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'appartamento confina sotto con altri immobili del civ.77 di Via Arvigo a S. Olcese e sopra con sottotetto, a Nord-Ovest con Via Arvigo, a Sud-Est con immobile Via Isola 1, a Sud-Ovest con via Isola e Nord-Est con civ. n.24 di Via Arvigo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'appartamento così confina:

Sud-Est: con distacco su Torrente Sardonella
Sud-Ovest: con Via Arvigo
Nord-Ovest: con immobile civ. n.77 di Via Arvigo
Sopra: con il tetto
Sotto: con locali piano primo

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Il locale box al piano terra confina a Sud-Est con locale bagno e locale magazzino, a Sud-Ovest con rampa di accesso, a Nord-Est con intercapedine e a Nord-Ovest col giardino della villa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,08 mq	15,79 mq	0,50	7,89 mq	3,05 m	Terra
Cantina	4,39 mq	5,61 mq	0,20	1,12 mq	3,05 m	Terra
Loggia	13,35 mq	16,12 mq	0,40	6,45 mq	3,05 m	Terra
Locale di deposito	2,65 mq	4,15 mq	0,50	2,08 mq	3,05 m	Terra
Ripostiglio	2,65 mq	4,15 mq	0,50	2,08 mq	3,05 m	Terra
Vano scala	9,34 mq	12,20 mq	0,50	6,10 mq	3,05 m	Terra
Abitazione	88,83 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,05 m	Primo
Abitazione	89,19 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,05 m	Secondo
Sottotetto Abitabile	65,00 mq	110,00 mq	0,33	36,30 mq	3,10 m	Sottotetto
Balcone scoperto	7,73 mq	8,16 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	7,73 mq	8,16 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Secondo
Giardino e terreno circostante	2090,00 mq	2090,00 mq	0,05	104,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				390,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale sottotetto ha un'altezza al colmo di 3,10 m e altezza minima di 1,50 m, il terreno di proprietà su cui sorge la villa è di circa 2090,00 mq di cui solo una parte è adibito a giardino di pertinenza alla villa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,00 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	3,70 m	2

Terrazza	105,00 mq	111,00 mq	0,25	27,75 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,45 mq	7,00 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	1,52 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				274,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,76 mq		

I solai in legno dell'immobile non sono agibili in quanto pericolanti, pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo dell'immobile all'interno, per cui sono state prese le misure all'esterno e quelle interne sono state calcolate in base alle risultanze della planimetria catastale depositata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	245,37 mq	304,71 mq	1	304,71 mq	3,60 m	2
Terrazza	134,00 mq	141,00 mq	0,15	21,15 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	1,50 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				326,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,33 mq		

Non essendo stato possibile effettuare il rilievo a causa dei solai pericolanti, si è fatto riferimento a una misura presa all'esterno dell'edificio, per ottenere le dimensioni reali in base alle risultanze della planimetria catastale depositata.

L'altezza media dei locali è 3,60, l'altezza del salone è 8,00 m.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	35,07 mq	44,43 mq	0,50	22,21 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,21 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2008 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. Serra Riccò I640 (Ge) Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale 268 mq Rendita € 1.678,48 Piano T-1-2-3
Dal 26/06/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. Serra Riccò I640 (Ge) Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 268 mq Rendita € 1.678,48 Piano T-1-2-3
Dal 17/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. Serra Riccò I640 (Ge) Categoria A7 Cl.1, Cons. 13 vani Superficie catastale 268 mq Rendita € 1.678,48 Piano T-1-2-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1982 al 31/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 121, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 0,66 Piano 2
Dal 31/05/1996 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 121, Sub. 3 Categoria A3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 726,65 Piano 2
Dal 20/06/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 121, Sub. 3, Zc. I346 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 726,65 Piano 2

Gli attuali titolari dell'immobile **** Omissis **** corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1982 al 31/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 19, Part. 121, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 867,64 Piano 2
Dal 31/05/1996 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. Unica Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 726,65 Piano 2
Dal 19/03/2001 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. Unica Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 726,65 Piano 2
Dal 20/06/2005 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. Unica Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Superficie catastale - mq Rendita € 726,65 Piano 2

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2008 al 26/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. I346, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I346 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 193,16 Piano T
Dal 26/06/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. I346, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I346 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 272,35 Piano T
Dal 17/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. I346, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I346 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 272,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Unica, Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I346 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 43 mq Rendita € 272,35 Piano T

Il titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1252	3	I640	A7	1	13 vani	268 mq		T-1-2-3		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

-	19	121	3	Unica	A3	3	10,5	- mq	726,65 €	2	
---	----	-----	---	-------	----	---	------	------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Non è stato possibile effettuare il rilievo planimetrico in quanto l'edificio di cui fa parte l'immobile è pericolante, pertanto si sono prese le misure dalle risultanze della planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	19	121	5	I346	A3	3	10,5		726,65 €	2	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile fare il rilievo in quanto i solai dello stabile di cui fa parte l'immobile sono pericolanti, pertanto non è possibile verificare la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	9	1252	2	I640	C6	3	34	43 mq	272,35 €	T	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Non sussistono precisazioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile non è abitato e al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno in quanto i solai in legno sono pericolanti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non sussistono precisazioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Non sussistono precisazioni

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Non risultano sussistere patti

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non risultano sussistere patti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non risultano sussistere patti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Non sussistono Patti per quanto riguarda il locale box.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

La Villa è in buone condizioni per quanto riguarda le facciate con isolamento a cappotto esterno, la copertura, i balconi e il giardino.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile attualmente non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti e pertanto devono essere messi in sicurezza.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile non è attualmente agibile in quanto devono essere consolidati i solai in legno.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Il box attualmente utilizzato come tavernetta è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Non sussistono parti comuni in quanto trattasi di una villa unifamiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Parti comuni sono l'ingresso e il vano scala.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Sono parti comuni l'ingresso e il corpo scale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Non sussistono parti comuni in quanto il box a piano terra fa parte di Villa unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Non risultano sussistere, censo, livello ed usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Fondazioni: in plinti

Esposizione:

Sud-Ovest: su Via Valleregia

Sud-Est: su Via Valleregia

Nord-Est: su terreno di proprietà

Nord-Ovest: su terreno di proprietà

Altezza utile: 3,05 m, piano sottotetto altezza massima 3,10 m, altezza minima 1,50 m

Strutture verticali: in c.a.

Solai: latero cementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: in marsigliesi

Pareti esterne: in mattoni pieni con cappotto, interne in mattoni forati

Pavimentazione esterna in pietra naturale, interna parte in marmo, parte in legno

Infissi esterni e interni: finestre in pvc, portoncino caposcala blindato a doppio battente in legno
Scale in muratura
Impianti: elettrico, idrico, termico e raffrescamento
Terreno esclusivo: giardino.
Posto auto: possibilità di parcheggio nel piazzale della villa

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Fondazioni: continua
Esposizione: Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est
Str. Verticali: muratura
Solai: in legno da ristrutturare
Copertura: tetto a falde
Manto di copertura: tegole marsigliesi
Pareti: esterne e pareti interne in muratura
Pavimentazione interna: in legno
Infissi interni e esterni: in legno
Volte: nessuna
Scale: in muratura
Impianti: funzionanti nessuno
Terrazzo
Due balconi
Terreno esclusivo: no
Posto auto: no
Soffitta, cantina o simili: no
Dotazioni condominiali: nessuna

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Fondazioni: continua
Esposizione: Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest
Strutture Verticali: mattoni pieni
Solai: in legno da ristrutturare
Copertura: a due falde con struttura in legno
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti: esterne in mattoni pieni, pareti interne in mattoni
Pavimentazione interna: in legno
Infissi interni e esterni: in legno
Volte: nessuna
Scale: in muratura
Impianti: funzionanti nessuno
Terreno esclusivo: no
Posto auto: no
Soffitta, cantina o simili: no
Dotazioni condominiali: nessuna

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Il locale box al piano terra, attualmente adibito a tavernetta è in buone condizioni

Esposizione: Nord-Ovest su piazzale di ingresso

Nord-Est su giardino

Sud-Ovest con accesso al box

Sud-Est confina con il magazzino e il locale bagno

Altezza interna utile: 3,05 m

Solaio: in calcestruzzo

Pavimentazione: in mattonelle di gres

Pareti esterne interne: in muratura

Impianti: idrico, elettrico, termico e raffrescamento con split

Infissi esterni: finestra doppio vetro in AL, tapparella PVC, cassettoni AL e portafinestra vetro singolo in al con serranda metallica e cassettoni PVC.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta occupato dalla coniuge e figli. Trascrizione contro del 10/03/2005 Reg. Particolare 5987, Reg. Generale 7534 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 452/2025 del 29/01/2025. ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Immobili siti in SERRA RICCO' (GE), la trascrizione è posteriore al pignoramento del 17/09/2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile risulta libero

L'edificio di cui fa parte l'immobile risulta disabitato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile è disabitato e non risulta agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Attualmente l'immobile risulterebbe occupato dalla moglie e i figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1971 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Tosco	28/07/1971	17035	13194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	20/08/1971	17035	13194
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2008 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Anselmi sede Genova	31/03/2008	51971	13799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	09/04/2008	12271	7447
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione dell'atto notarile non é stata depositata dal creditore procedente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1996 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Atto di trasformazione di società del 31/05/1996			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pilo Pais Emanuele sede Genova	31/05/1996	210191	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	08/07/2005	33004	20051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2005 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Anselmi sede Genova	20/06/2005	46564	10029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	08/07/2005	33004	20051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate e i Registri Immobiliari di Genova					

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'immobile è stato acquistato da Minniti Giuseppe e Pecoraro Antonio per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 20/06/2005 N. repertorio 46564/10029 Notaio Lorenzo Anselmi.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1996 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Continuità storica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PAIS	01/10/2002	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/03/2001 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Ampliamento e Variazione Toponomastica	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
-	19/03/2001			-	-
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2005 al 13/08/2024	**** Omissis ****			Verbale Pignoramento Immobili	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2024		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Genova	17/09/2024	31015	24467
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1971 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore TOSCO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	20/08/1971	17035	13194
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2008 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Anselmi sede Genova	31/03/2008	51971	13799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	09/04/2008	12271	7447

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Domanda presentata da Giannina Romiti il 16/12/1971 tendente ad ottenere la licenza per costruzione casa di civile abitazione in Via Valleregia a Serra Ricco'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Genova 2 aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 09/04/2008
 Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479
 Quota: 1/1
 Importo: € 600.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 300.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 0,00 %
 Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo
 Data: 31/03/2008
 N° repertorio: 51971
 N° raccolta: 13799
 Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 25/07/2018

Reg. gen. 25862 - Reg. part. 19487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Serra Ricco' Fg. 9 Particella 511 sub.2, Serra Ricco' Fg. 9 Particella 511 sub.1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le seguenti formalità: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario e Verbale di Pignoramento Immobili, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00, per ciascuna Ipoteca Volontaria € 35 di tassa ipotecaria, imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria 0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione, per ciascuna Ipoteca Giudiziale € 94,00 per oneri di cancelleria e 0,50% del valore del debito che ha generato l'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Genova 2 aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 09/04/2008

Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo

Data: 31/03/2008

N° repertorio: 51971

N° raccolta: 13799

Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 19/02/2015

Reg. gen. 3794 - Reg. part. 484

Quota: 1/1

Importo: € 182.018,90

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.018,90

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: -

Data: 19/02/2015

N° repertorio: 3794

N° raccolta: 484

Note: Grava su S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.9, S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.3, particella 121 sub. 5, particella 121 sub. 26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 25/07/2018

Reg. gen. 25862 - Reg. part. 19487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Serra Ricco' Fg 9 particella 511 sub.2, particella 511 sub.1, Serra Ricco' Fg 9 particella 501, particella 568

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 17/09/2024

Reg. gen. 31015 - Reg. part. 24467

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Sant'Olcese Fg 19 Particella 121 Sub 5, Particella 121 Sub.5, Serra Ricco' Fg. 9 Particella 1252 sub.3, Particella 1252 sub.2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le seguenti formalità: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Ipoteca Giudiziale e Verbale di Pignoramento Immobili, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00, per ciascuna Ipoteca Volontaria € 35 di tassa ipotecaria, imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria

0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione, per ciascuna Ipoteca Giudiziale € 94,00 per oneri di cancelleria e 0,50% del valore del debito che ha generato l'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Genova 2 aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 09/04/2008
Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 51971
N° raccolta: 13799
Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Genova il 19/02/2015
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 182.018,90
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 182.018,90
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: -
Data: 19/02/2015
N° repertorio: 3794
N° raccolta: 484
Note: Grava su S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.9, S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.3, particella 121 sub. 5, particella 121 sub. 26

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 25/07/2018

Reg. gen. 25862 - Reg. part. 19487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Serra Ricco' Fg 9 particella 511 sub.2, particella 511 sub.1, Serra Ricco' Fg 9 particella 501, particella 568

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 17/09/2024

Reg. gen. 31015 - Reg. part. 24467

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Sant'Olcese Fg 19 Particella 121 Sub 5, Particella 121 Sub.5, Serra Ricco' Fg. 9 Particella 1252 sub.3, Particella 1252 sub.2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le seguenti formalità: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Ipoteca Giudiziale e Verbale di Pignoramento Immobili, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00, per ciascuna Ipoteca Volontaria € 35 di tassa ipotecaria, imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria 0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione, per ciascuna Ipoteca Giudiziale € 94,00 per oneri di cancelleria e 0,50% del valore del debito che ha generato l'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Genova 2 aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 09/04/2008

Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo

Data: 31/03/2008

N° repertorio: 51971

N° raccolta: 13799

Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 25/07/2018

Reg. gen. 25862 - Reg. part. 19487

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Serra Riccò' Fg 9 particella 511 sub.2, particella 511 sub.1, Serra Riccò' Fg 9 particella 501, particella 568

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le seguenti formalità: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario e Verbale di Pignoramento Immobili, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00, per ciascuna Ipoteca Volontaria € 35 di tassa ipotecaria, imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria 0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione, per ciascuna Ipoteca Giudiziale € 94,00 per oneri di cancelleria e 0,50% del valore del debito che ha generato l'ipoteca, con un minimo di € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

L'immobile ricade in zona omogenea E del Puc di Serra Riccò': parti del territorio destinate ad uso agricolo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile ricade in zona BR del PUC intercomunale: Zona di completamento e riqualificazione urbana soggetta a permesso di costruire convenzionato (comparti B, C, D, E, I)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile ricade in zona BR: Zona di completamento e riqualificazione urbana soggetta a permesso di costruire convenzionato (comparti B, C, D, E, I)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

L'immobile ricade in zona omogenea E del Puc di Serra Riccò parti del territorio destinate ad uso agricolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza di costruzione n.65 del 31/12/1971, Variante del 23/07/1973, Abitabilità del 01/08/1973, DIA del 10/07/2002, DIA del 17/03/2008, Variazione del 26/06/2009 Pratica n. GE0229965 in atti dal 26/06/2009 modifiche interne costituzione BCNC del (n.21177.1/2009).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, esclusivamente nel locale bagno a piano sottotetto non sono state realizzate le pareti dell'antibagno come rappresentato nella planimetria catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è di epoca antica e pertanto è antecedente alla Legge n. 47/1985.
Lo stato di fatto corrisponde alle risultanze della planimetria catastale del 31/12/1939

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è di epoca antica e pertanto è antecedente alla Legge n. 47/1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza di costruzione n.65 del 31/12/1971, Variante del 23/07/1973, Abitabilità del 01/08/1973, DIA del 10/07/2002, DIA del 17/03/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di villa unifamiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente essendo lo stabile disabitato non risultano vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente tutto lo stabile di cui fa parte l'appartamento risulta disabitato, pertanto attualmente non sussistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi di locale box adibito a tavernetta in Villa unifamiliare.

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** - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3

La Villa è situata in Via Valleregia civ.29 a Serra Riccò, è articolata su 4 piani, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto. E' in ottime condizioni ed è dotata di un ampio giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. I640, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 585.840,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2

L'immobile fa parte di un edificio di epoca antica di tre piani, un piano terra e due piani in elevazione, attualmente non è agibile in quanto i solai sono pericolanti. L'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 3, Zc. Unica, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.013,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2

L'Appartamento fa parte di un edificio di epoca antica, composto da un piano terra, due piani in elevazione, l'edificio non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti, tutto lo stabile identificato come Via Isola civ. n.1 necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. I346, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.949,50

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T
Il locale box situato al piano terra della villa, è attualmente utilizzato come tavernetta e risulta in buone condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I640, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.766,90

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3	390,56 mq	1.500,00 €/mq	€ 585.840,00	100,00%	€ 585.840,00
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	274,76 mq	175,00 €/mq	€ 48.013,00	100,00%	€ 48.013,00
Bene N° 3 - Appartamento Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2	326,33 mq	150,00 €/mq	€ 48.949,50	100,00%	€ 48.949,50
Bene N° 4 - Garage Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T	22,21 mq	890,00 €/mq	€ 19.766,90	100,00%	€ 19.766,90
Valore di stima:					€ 702.569,40

Valore finale di stima: € 702.569,40

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Corsiglia Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Google maps S.Olcese (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali e Visure catastali (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Plan S. Olcese e Vincoli Liguria (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Puc S. Olcese e Puc Intercomunale (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari e stime on line (Aggiornamento al 27/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Restituzione grafica rilievo immobili (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Foto (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 13/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3
La Villa è situata in Via Valleregia civ.29 a Serra Ricco', è articolata su 4 piani, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto. E' in ottime condizioni ed è dotata di un ampio giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. I640, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea E del Puc di Serra Ricco': parti del territorio destinate ad uso agricolo.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2
L'immobile fa parte di un edificio di epoca antica di tre piani, un piano terra e due piani in elevazione, attualmente non è agibile in quanto i solai sono pericolanti. L'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 3, Zc. Unica, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona BR del PUC intercomunale: Zona di completamento e riqualificazione urbana soggetta a permesso di costruire convenzionato (comparti B, C, D, E, I)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2
L'Appartamento fa parte di un edificio di epoca antica, composto da un piano terra, due piani in elevazione, l'edificio non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti, tutto lo stabile identificato come Via Isola civ. n.1 necessita di opere di manutenzione straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. I346, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona BR: Zona di completamento e riqualificazione urbana soggetta a permesso di costruire convenzionato (comparti B, C, D, E, I)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T
Il locale box situato al piano terra della villa, è attualmente utilizzato come tavernetta e risulta in buone condizioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I640, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea E del Puc di Serra Riccò parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Prezzo base d'asta: € 702.569,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 702.569,40

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ. 29, edificio 1, scala 1, interno Unico, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 3, Zc. I640, Categoria A7	Superficie	390,56 mq
Stato conservativo:	La Villa è in buone condizioni per quanto riguarda le facciate con isolamento a cappotto esterno, la copertura, i balconi e il giardino.		
Descrizione:	La Villa è situata in Via Valleregia civ.29 a Serra Ricco', è articolata su 4 piani, un piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto. E' in ottime condizioni ed è dotata di un ampio giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla coniuge e figli. Trascrizione contro del 10/03/2005 Reg. Particolare 5987, Reg. Generale 7534 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 452/2025 del 29/01/2025. ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Immobili siti in SERRA RICCO'(GE), la trascrizione è posteriore al pignoramento del 17/09/2024.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - Via Arvigo civ.77 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 3, Zc. Unica, Categoria A3	Superficie	274,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti e pertanto devono essere messi in sicurezza.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un edificio di epoca antica di tre piani, un piano terra e due piani in elevazione, attualmente non è agibile in quanto i solai sono pericolanti. L'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - Via Isola n.1 piano n.2, edificio 1, scala 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 121, Sub. 5, Zc. I346, Categoria A3	Superficie	326,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è attualmente agibile in quanto devono essere consolidati i solai in legno.		
Descrizione:	L'Appartamento fa parte di un edificio di epoca antica, composto da un piano terra, due piani in elevazione, l'edificio non è agibile in quanto i solai in legno sono pericolanti, tutto lo stabile identificato come Via Isola civ. n.1 necessita di opere di manutenzione straordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Valleregia civ.29, edificio 1, scala 0, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1252, Sub. 2, Zc. I640, Categoria C6	Superficie	22,21 mq
Stato conservativo:	Il box attualmente utilizzato come tavernetta è in buone condizioni.		
Descrizione:	Il locale box situato al piano terra della villa, è attualmente utilizzato come tavernetta e risulta in buone condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile risulterebbe occupato dalla moglie e i figli.		

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV. 29, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO UNICO, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 09/04/2008
Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 51971
N° raccolta: 13799
Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 25/07/2018
Reg. gen. 25862 - Reg. part. 19487
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su Serra Riccò' Fg. 9 Particella 511 sub.2, Serra Riccò' Fg. 9 Particella 511 sub.1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ARVIGO CIV.77 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 19/02/2015
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 182.018,90
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 182.018,90
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: -

Data: 19/02/2015
N° repertorio: 3794
N° raccolta: 484

Note: Grava su S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.9, S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.3, particella 121 sub. 5, particella 121 sub. 26

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA ISOLA N.1 PIANO N.2, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 2

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Genova il 19/02/2015
Reg. gen. 3794 - Reg. part. 484
Quota: 1/1

Importo: € 182.018,90
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.018,90
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: -

Data: 19/02/2015
N° repertorio: 3794
N° raccolta: 484

Note: Grava su S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.9, S. Olcese Fg 19 particella 121 sub.3, particella 121 sub. 5, particella 121 sub. 26

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SERRA RICCÒ (GE) - VIA VALLEREGIA CIV.29, EDIFICIO 1, SCALA 0, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 09/04/2008
Reg. gen. 12272 - Reg. part. 2479
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00
Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Notaio Anselmi Lorenzo

Data: 31/03/2008



N° repertorio: 51971

N° raccolta: 13799

Note: Grava su Serra Riccò Fg. 9 Particella 511 sub.1, Particella 511 sub.2, Serra Riccò Fg. 9 Particella 501, Particella 568

