



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 500/2024 del R.G.E.

promossa da



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 500/2024 del R.G.E	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.250,00	15

In data 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in via Antonio Medicina n.98C a Serra Riccò, Comune che fa parte della città metropolitana di Genova.

Il territorio, in gran parte collinare e situato nell'alta val Polcevera, è costituito dalle otto frazioni di Castagna, Mainetto, Orero, Pedemonte (sede comunale), Prelo, San Cipriano, Serra, Vallereggia.

Confina a nord con i comuni di Mignanego, Savignone e Casella, a sud con Genova e Sant'Olcese, ad ovest con Mignanego e Genova e ad est con Savignone, Casella e Montoggio.

Attualmente l'economia di Serra Riccò è basata sulle attività industriali e artigianali e sul terziario in genere.

L'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi.

Il Comune è attraversato dalla strada provinciale 3 di Crocetta d'Orero lungo cui si trovano le frazioni più popolose. La strada fu costruita negli anni novanta dell'Ottocento, dopo l'unificazione dei comuni di Serra e San Cipriano, e diede un impulso determinante allo sviluppo dei paesi di fondovalle; il tratto montano, da Pedemonte alla Crocetta d'Orero fu aperto invece negli anni venti del Novecento.

Nel territorio comunale è situata la stazione ferroviaria di Piano Orizzontale dei Giovi, sulla linea Torino-Genova.

Il territorio di Serra Riccò è inoltre attraversato dalla ferrovia Genova-Casella.

Dal Comune di Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Serra Riccò e con le altre località del territorio comunale.

In auto percorrendo un tratto in autostrada (Genova Ovest-Bolzaneto) la distanza tra Genova e Serra Riccò è di circa 20 km.

L'immobile fa parte di un edificio costruito con licenza n.86 del 13 agosto 1974 (e successive varianti) e dichiarato abitabile nel 1978.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato il bene sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina/tinello, una camera, bagno, ripostiglio e loggia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Il lotto è formato dai seguenti beni:
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

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

- **Proprietà 1/1** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-ovest con cavedio e vano scala condominiali;
- a nord-est con appartamento n.7;
- a sud-est con con appartamento n.7 e cortile di proprietà;
- a sud-ovest con appartamento n.8 scala sinistra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,20 mq	54,80 mq	1	54,80 mq	3,00 m	2
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,45	2,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:						57,05 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						57,05 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è composto da un piccolo ingresso che immette direttamente nel vano adibito a cucina/tinello, una camera, il bagno e un ripostiglio.

L'appartamento è esposto a sud-est.

La superficie interna utile misura mq 42,20 ed è così composta:

- ingresso e disimpegno mq 10,60
- cucina/tinello mq 10,40
- camera mq 16,00
- bagno mq 4,40
- ripostiglio mq 0,80

La loggia ha una superficie di 5,00 mq.

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 m.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1978 al 01/01/1991	21 - FABBRICATO IN LEGNO CATEGORIA A2 CL.2, CONS. 3 VANI RENDITA € 0,32 PIANO 2°	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 630, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 0,32 Piano 2°
Dal 01/01/1991 al 22/05/2014	21 - FABBRICATO IN LEGNO CATEGORIA A2 CL.2, CONS. 3 VANI RENDITA € 387,34 PIANO 2°	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 630, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 387,34 Piano 2°
Dal 22/05/2014 al 09/11/2015	21 - FABBRICATO IN LEGNO CATEGORIA A2 CL.2, CONS. 3 VANI RENDITA € 387,34 PIANO 2°	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1829, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 387,34 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 01/02/2025	21 - FABBRICATO IN LEGNO CATEGORIA A2 CL.2, CONS. 3 VANI SUPERFICIE CATASTALE 54,00 MQ RENDITA € 387,34 PIANO 2°	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1829, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54,00 mq Rendita € 387,34 Piano 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



				Cens.	a		nza	catastal e			
	8	1829	21		A2	2	3 vani	54,00 mq	387,34 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnalano le seguenti difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale presentata in data 24/08/1977:

- la tramezza divisoria tra corridoio e cucina è stata demolita;
- l'ingresso è stato ampliato mediante accorpamento del ripostiglio;
- in prossimità del bagno è stato creato nuovo ripostiglio.

Per la regolarizzazione delle opere in difformità sarà necessario presentare, tramite tecnico abilitato, una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti oneri:

- € 50,00 oneri catastali
- € 500,00 oneri professionali

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in stato conservativo pessimo, con mobili e oggetti anche ingombranti di vario genere accatastati ovunque.

PARTI COMUNI

L'edificio che comprende il bene pignorato si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano fondi destinato a parcheggio e presenta una copertura piana.

Al piano terreno vi sono esercizi commerciali e attività private mentre gli immobili ai piani superiori sono destinati ad abitazioni e/o uffici.

Dal piazzale antistante il fabbricato salendo una breve rampa di scale, si arriva al portone del civico n.98C.

I prospetti esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con colori pastello e presentano una serie di balconi e logge.

Il portone, in vetro e alluminio a tre ante e copriluce soprastante, immette in un androne che conduce alle scale condominiali e agli impianti ascensore.

L'androne e i pianerottoli presentano pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate con colore chiaro.

Le scale hanno gradini rivestiti in marmo, ringhiera bianca in metallo e corrimano in legno.

Le parti comuni, sia esterne che interne, si presentano in scadenti condizioni di manutenzione.

Si segnala la pessima condizione in cui versano i balconi e logge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione appartamento: a sud-est.



Strutture verticali fabbricato: cemento armato.

Copertura fabbricato: piana.

Pareti esterne fabbricato: intonacate e tinteggiate con colori pastello. Condizioni scadenti.

Pareti interne appartamento: intonacate e tinteggiate di bianco e colore chiaro. Condizioni pessime.

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica colore giallo ocra. Condizioni pessime.

Pavimentazione bagno: in piastrelle di ceramica con decori di colore blu e beige. Condizioni pessime.

Rivestimento bagno: fino a un'altezza di 1,80 m circa con piastrelle di colore blu. Condizioni pessime.

Sanitari del bagno: wc, bidet, lavandino e vasca. Condizioni pessime.

Infissi esterni: in alluminio con vetro singolo. Tapparelle in PVC. Condizioni pessime.

Infissi interni: porte interne in legno tinta noce. Condizioni pessime.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico: centralizzato.

Dotazioni condominiali: impianto citofonico e antenna televisiva.

Dichiarazione di conformità degli impianti: non rinvenute.

La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell'Art.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico 8 ed esercitante la professione da almeno cinque anni.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/07/2007
- Scadenza contratto: 02/08/2027



Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai Sigg. Pasino Maria e dal figlio sig. Carlini Giovanni.

Il contratto di locazione è stato stipulato con il Sig. (marito della Sig.ra) e padre del sig. () in data 01/08/2007 con scadenza 31/07/2011 ed è stato oggetto di proroga fino al 02/08/2027.

Per motivi di salute, il conduttore, sig. attualmente vive in una RSA.



Canone di locazione

Canone mensile: € 400,00



PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1978	nata a (GE), proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OTTAVIO FERRANDO	04/12/1978		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/12/1978	23725	18709
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 02/08/2012

Reg. gen. 22792 - Reg. part. 2883

Importo: € 158.100,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.400,00

Note: Si specifica che il soggetto che ha concesso ed erogato il mutuo era la

...p.a. ora

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 18/12/2024

Reg. gen. 42994 - Reg. part. 33899



A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



In data 9 aprile 2025 è stato eseguito dalla scrivente un aggiornamento della situazione ipotecaria che non ha evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli successive al 18/12/2024 (data del verbale di pignoramento).

In data 11 aprile 2025 il Condominio di Via Medicina 98C, in persona del suo amministratore dott. **Massimo**, interveniva nella procedura chiedendo di partecipare alla distribuzione delle somme dovute sino alla concorrenza del proprio credito di € 2.867,22 oltre gli interessi moratori maturati dal 26/03/2025 ed oltre le successive spese e competenze.



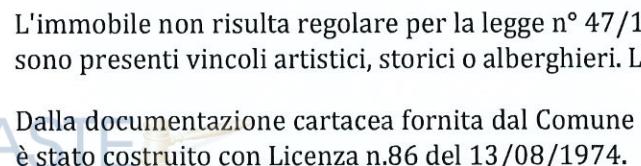
NORMATIVA URBANISTICA



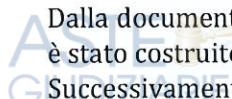
Dalla documentazione fornita dal Comune di Serra Riccò, Settore Urbanistica, risulta che l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in Zona B di completamento e riqualificazione urbana.

Non sono presenti vincoli idrogeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.



Dalla documentazione cartacea fornita dal Comune di Serra Riccò risulta che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato costruito con Licenza n.86 del 13/08/1974.

Successivamente sono state presentate le seguenti varianti:

1. variante n.90/1974;
2. variante n.47/1977.

Il Certificato di abitabilità del fabbricato si allega alla presente perizia.



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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo stato approvato fornito dal Comune di Serra Riccò emergono le seguenti difformità:

- eliminazione della tramezza divisoria tra ingresso e ripostiglio;
- eliminazione della tramezza divisoria tra corridoio e tinello/cucina;
- creazione di un nuovo ripostiglio accanto al bagno.

Dal punto di vista della regolarizzazione urbanistica, le opere eseguite in difformità, se antecedenti al 17/03/1985, potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge n.16/2008 art.22 mediante comunicazione al Comune di Serra Riccò e senza il pagamento di alcuna sanzione.

Se le opere sono state eseguite tra il 17/03/1985 e il 31/12/2004, potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge n.16/2008 art.22 mediante comunicazione al Comune di Serra Riccò e con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 172,15.

Oneri professionali per la regolarizzazione: 1.500,00 comprensivi di oneri di legge.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.748,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.858,00

L'amministratore del condominio è il geom.

con studio in Via Antonio Cantore n.30-b a Genova.

Il Regolamento è allegato alla presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2°

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito

in via Antonio Medicina n.98C a Serra Riccò, Comune che fa parte della città metropolitana di Genova. Il territorio, in gran parte collinare e situato nell'alta val Polcevera, è costituito dalle otto frazioni di Castagna, Mainetto, Orero, Pedemonte (sede comunale), Prelo, San Cipriano, Serra, Valleregia. Confina a nord con i comuni di Mignanego, Savignone e Casella, a sud con Genova e Sant'Olcese, ad ovest con Mignanego e Genova e ad est con Savignone, Casella e Montoggio. Attualmente l'economia di Serra Riccò è basata sulle attività industriali e artigianali e sul terziario in genere. L'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi. Il Comune è attraversato dalla strada provinciale 3 di Crocetta d'Orero lungo cui si trovano le frazioni più popolose. La strada fu costruita negli anni novanta dell'Ottocento, dopo l'unificazione dei comuni di Serra e San Cipriano, e diede un impulso determinante allo sviluppo dei paesi di fondovalle; il tratto montano, da Pedemonte alla Crocetta d'Orero fu aperto invece negli anni venti del Novecento. Nel territorio comunale è situata la stazione ferroviaria di Piano Orizzontale dei Giovi, sulla linea Torino-Genova. Il territorio di Serra Riccò è inoltre attraversato dalla ferrovia Genova-Casella. Dal Comune di Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Serra Riccò e con le altre località del territorio comunale. In auto percorrendo un tratto in autostrada (Genova Ovest-Bolzaneto) la distanza tra Genova e Serra Riccò è di circa 20 km. L'immobile fa parte di un edificio costruito con licenza n.86 del 13 agosto 1974 (e successive varianti) e dichiarato abitabile nel 1978. Nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato il bene sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina/tinello, una camera, bagno, ripostiglio e loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1829, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.197,50

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, lo stato di manutenzione pessimo, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Corsino Immobiliare; esame delle banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie .

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 950,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2 ^o	57,05 mq	950,00 €/mq	€ 54.197,50	100,00%	€ 54.197,50
Valore di stima:					€ 54.197,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1700,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	550,00	€
Spese condominiali insolute	1858,00	€
Contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 02/08/2027	15,00	%

Valore finale di stima: € 39.250,00

Il valore complessivo del bene è di € 54.197,50 ma si abbassa a € 39.250,00 applicando i deprezzamenti sopra indicati.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le pessime condizioni in cui versava l'immobile al momento del sopralluogo, con mobili e oggetti di ogni genere accatastati praticamente ovunque, hanno creato difficoltà nell'eseguire il rilievo planimetrico che, pertanto, potrebbe presentare qualche imprecisione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 19/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 500/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1829, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	57,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in stato conservativo pessimo, con mobili e oggetti anche ingombranti di vario genere accatastati ovunque.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in via Antonio Medicina n.98C a Serra Riccò, Comune che fa parte della città metropolitana di Genova. Il territorio, in gran parte collinare e situato nell'alta val Polcevera, è costituito dalle otto frazioni di Castagna, Mainetto, Orero, Pedemonte (sede comunale), Prelò, San Cipriano, Serra, Vallereggia. Confina a nord con i comuni di Mignanego, Savignone e Casella, a sud con Genova e Sant'Olcese, ad ovest con Mignanego e Genova e ad est con Savignone, Casella e Montoggio. Attualmente l'economia di Serra Riccò è basata sulle attività industriali e artigianali e sul terziario in genere. L'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi. Il Comune è attraversato dalla strada provinciale 3 di Crocetta d'Orero lungo cui si trovano le frazioni più popolose. La strada fu costruita negli anni novanta dell'Ottocento, dopo l'unificazione dei comuni di Serra e San Cipriano, e diede un impulso determinante allo sviluppo dei paesi di fondovalle; il tratto montano, da Pedemonte alla Crocetta d'Orero fu aperto invece negli anni venti del Novecento. Nel territorio comunale è situata la stazione ferroviaria di Piano Orizzontale dei Giovi, sulla linea Torino-Genova. Il territorio di Serra Riccò è inoltre attraversato dalla ferrovia Genova-Casella. Dal Comune di Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Serra Riccò e con le altre località del territorio comunale. In auto percorrendo un tratto in autostrada (Genova Ovest-Bolzaneto) la distanza tra Genova e Serra Riccò è di circa 20 km. L'immobile fa parte di un edificio costruito con licenza n.86 del 13 agosto 1974 (e successive varianti) e dichiarato abitabile nel 1978. Nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato il bene sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina/tinello, una camera, bagno, ripostiglio e loggia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - via Antonio Medicina, edificio n.98C, scala D, interno 8, piano 2°

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in via Antonio Medicina n.98C a Serra Riccò, Comune che fa parte della città metropolitana di Genova. Il territorio, in gran parte collinare e situato nell'alta val Polcevera, è costituito dalle otto frazioni di Castagna, Mainetto, Orero, Pedemonte (sede comunale), Prelo, San Cipriano, Serra, Valleregia. Confina a nord con i comuni di Mignanego, Savignone e Casella, a sud con Genova e Sant'Olcese, ad ovest con Mignanego e Genova e ad est con Savignone, Casella e Montoggio. Attualmente l'economia di Serra Riccò è basata sulle attività industriali e artigianali e sul terziario in genere. L'attività agricola, fiorente un tempo sull'intero territorio, si è progressivamente ridotta fino a quasi esaurirsi. Il Comune è attraversato dalla strada provinciale 3 di Crocetta d'Orero lungo cui si trovano le frazioni più popolose. La strada fu costruita negli anni novanta dell'Ottocento, dopo l'unificazione dei comuni di Serra e San Cipriano, e diede un impulso determinante allo sviluppo dei paesi di fondovalle; il tratto montano, da Pedemonte alla Crocetta d'Orero fu aperto invece negli anni venti del Novecento. Nel territorio comunale è situata la stazione ferroviaria di Piano Orizzontale dei Giovi, sulla linea Torino-Genova. Il territorio di Serra Riccò è inoltre attraversato dalla ferrovia Genova-Casella. Dal Comune di Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Serra Riccò e con le altre località del territorio comunale. In auto percorrendo un tratto in autostrada (Genova Ovest-Bolzaneto) la distanza tra Genova e Serra Riccò è di circa 20 km. L'immobile fa parte di un edificio costruito con licenza n.86 del 13 agosto 1974 (e successive varianti) e dichiarato abitabile nel 1978. Nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato il bene sono presenti negozi e servizi di vario genere. L'appartamento è composto da un ingresso, cucina/tinello, una camera, bagno, ripostiglio e loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1829, Sub. 21, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione fornita dal Comune di Serra Riccò, Settore Urbanistica, risulta che l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in Zona B di completamento e riqualificazione urbana. Non sono presenti vincoli idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 39.250,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

