

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE VII

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. De Lorenzi Paolo**
nell'Esecuzione Immobiliare **R.E. 520/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(perizia aggiornata con le osservazioni a seguito della richiesta di chiarimenti

ASTE
GIUDIZIARIE®
a firma dell'ing.

(in data 30/5/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	15
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Riepilogo delle provenienze valido per tutti i lotti.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2.....	25
Descrizione.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	26
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28

Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	30
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4.....	34
Descrizione.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	35
Dati Catastali.....	35
Precisazioni.....	35
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	37

Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 5.....	38
Descrizione.....	38
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	39
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	39
Patti	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 6.....	43
Descrizione.....	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	44
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	44
Patti	44
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali	47

Lotto 7.....	48
Descrizione.....	48
Titolarità.....	48
Confini.....	48
Consistenza.....	49
Dati Catastali.....	49
Precisazioni.....	49
Patti.....	49
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 8.....	53
Descrizione.....	53
Titolarità.....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	54
Dati Catastali.....	54
Precisazioni.....	54
Patti.....	54
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 9.....	58
Descrizione.....	58

Titolarità	58
Confini	58
Consistenza	58
Dati Catastali	59
Precisazioni	59
Patti	59
Stato conservativo	59
Parti Comuni	59
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	60
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	60
Formalità pregiudizievoli	60
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali	61
Lotto 10	62
Descrizione	62
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza	62
Dati Catastali	63
Precisazioni	63
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni	63
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali	65
Lotto 11	66
Descrizione	66
Titolarità	66
Confini	66

Consistenza	67
Dati Catastali	67
Precisazioni.....	67
Patti	68
Stato conservativo.....	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali	69
Lotto 12	70
Descrizione.....	70
Titolarità	70
Confini	71
Consistenza	71
Dati Catastali	71
Precisazioni.....	72
Patti	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	74
Regolarità edilizia.....	74
Vincoli od oneri condominiali	75
Lotto 13	76
Descrizione.....	76
Titolarità	76
Confini	77
Consistenza	77
Dati Catastali	77

Precisazioni.....	78
Patti.....	78
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione.....	79
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Lotto 14.....	81
Descrizione.....	81
Titolarità.....	81
Confini.....	82
Consistenza.....	82
Dati Catastali.....	82
Precisazioni.....	83
Patti.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	84
Normativa urbanistica.....	84
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
Lotto 15.....	86
Descrizione.....	86
Titolarità.....	86
Confini.....	86
Consistenza.....	87
Dati Catastali.....	87
Precisazioni.....	87
Patti.....	87

Stato conservativo.....	88
Parti Comuni.....	88
Servitù, censo, livello, usi civici.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Stato di occupazione	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 16	90
Descrizione.....	90
Titolarità	90
Confini	90
Consistenza	91
Dati Catastali	91
Precisazioni.....	92
Patti	92
Stato conservativo.....	92
Parti Comuni.....	92
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Stato di occupazione	93
Provenienze Ventennali.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	93
Normativa urbanistica.....	93
Regolarità edilizia.....	93
Vincoli od oneri condominiali	94
Lotto 17	95
Descrizione.....	95
Titolarità	95
Confini	95
Consistenza	96
Dati Catastali	96
Precisazioni.....	96
Patti	96
Stato conservativo.....	97
Parti Comuni.....	97

Servitù, censo, livello, usi civici.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Stato di occupazione	97
Provenienze Ventennali.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	98
Regolarità edilizia.....	98
Vincoli od oneri condominiali	99
Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi	99
Rapporto di valutazione	100
Conclusione dell' incarico	106
Formazione lotti	109
Lotto 1	109
Lotto 2	110
Lotto 3	111
Lotto 4	112
Lotto 5	113
Lotto 6	114
Lotto 7	115
Lotto 8	116
Lotto 9	117
Lotto 10	118
Lotto 11	119
Lotto 12	120
Lotto 13	121
Lotto 14	122
Lotto 15	123
Lotto 16	124
Lotto 17	125
Riepilogo bando d'asta.....	126
Lotto 1	126
Lotto 2	126
Lotto 3	127
Lotto 4	127
Lotto 5	128
Lotto 6	128
Lotto 7	129
Lotto 8	129

Lotto 9	130
Lotto 10	130
Lotto 11	131
Lotto 12	131
Lotto 13	132
Lotto 14	132
Lotto 15	133
Lotto 16	133
Lotto 17	134
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 520/2024 del R.G.E.	135
Lotto 1- Prezzo base d'asta: € 35.242,00	135
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.138,00	135
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 66.103,00	136
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 74.319,00	136
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 53.819,00	137
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 63.597,00	137
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 50.941,00	138
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 14.861,00	138
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 6.247,00	138
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 123.302,00	139
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 69.246,00	139
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 236.599,00	140
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 29.279,00	140
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 95.804,00	141
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 11.695,00	141
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 64.923,00	142
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 145.299,00	142
Riepilogo valori a base d'asta	143
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	144

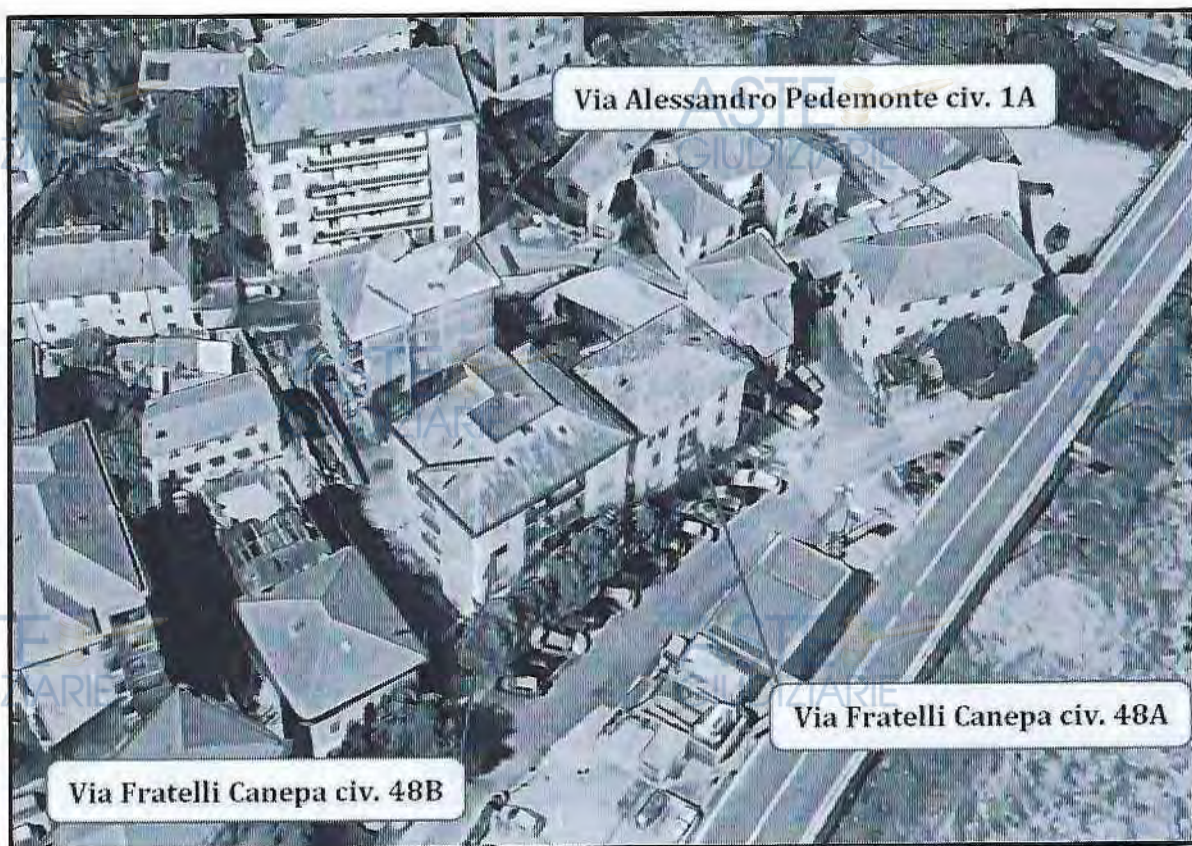
Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, libero professionista iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2292, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile al n° 184, valutatore immobiliare certificato da Accredia ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Genova, Corso Montegrappa 33, e-mail: delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it, PEC: paolo.de.lorenzi@geopec.it, tel. 335/7093563, veniva nominato in data 14.1.2025 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** - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B di via Fratelli Canepa), con accesso anche dal vano scale (interno 1) - piano terra;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1 di via Fratelli Canepa), interno 2, piano 1;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2 di via Fratelli Canepa), interno 3, piano 2;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3 di via Fratelli Canepa), interno 4, piano 3;
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B di via Fratelli Canepa), piano S1;
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, P.2°;
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1;
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1;
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano T;
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano T;
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, P.1°;
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9-11, piano T;
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1;
- **Bene N° 14** - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano T;
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano T;
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, P.1°;
- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano T.

INDIVIDUZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI LOTTI

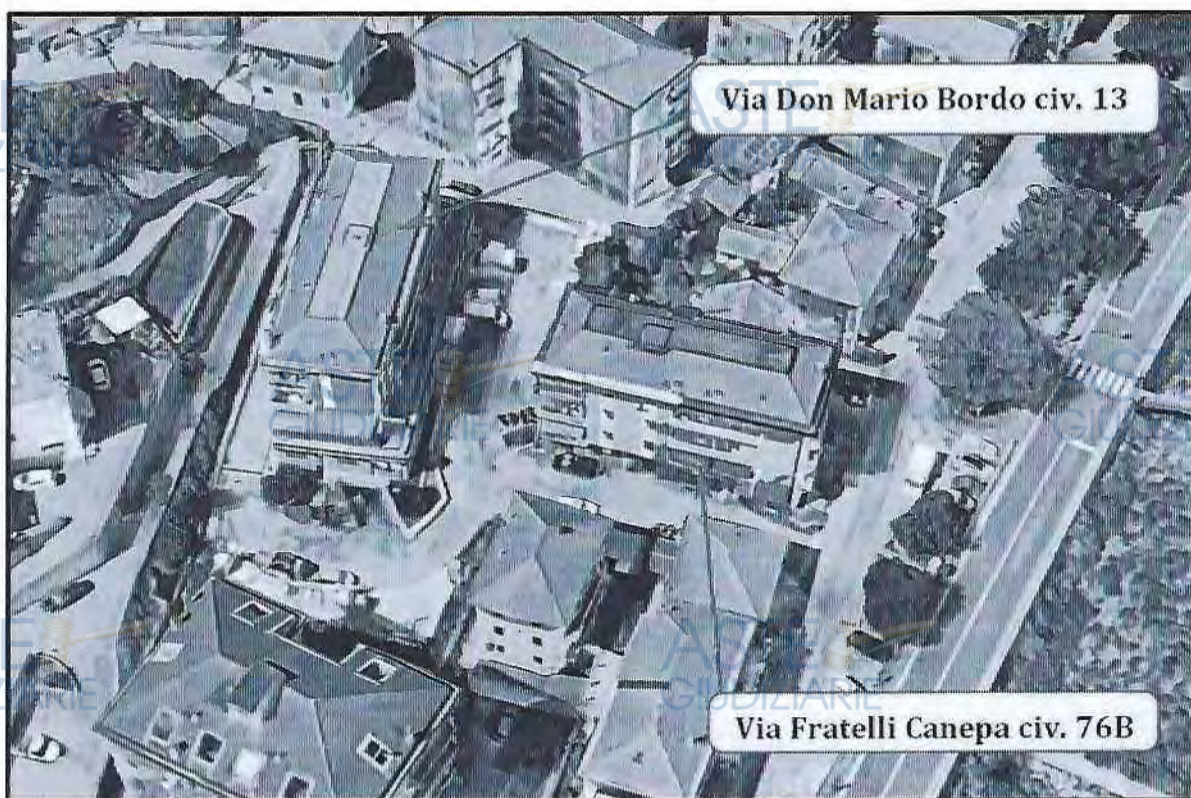


Via Alessandro Pedemonte civ. 1A: lotti da 1 a 5

Via Fratelli Canepa civ. 48A: lotti da 6 a 11

Via Fratelli Canepa civ. 48B: lotti 14-15-16

INDIVIDUZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI LOTTI



Via Don Mario Bordo civ. 13: lotti 12 e 13

Via Fratelli Canepa civ. 76B: lotto 17

Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B), con accesso anche dal vano scale (interno 1), piano terra.

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino al piano terra con annesso bagno, avente altezza interna di mt. 3,00, con accesso dall'esterno indicato con il civ. 1B e dal vano scale contrassegnato con l'interno 1.

Alla data del sopralluogo del 27/2/2025 l'immobile era utilizzato come studio veterinario.

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 vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

VALIDO PER TUTTI I LOTTI

La documentazione relativa ad iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] inerente gli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 20.12.2024 dal notaio

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 7/12)
- (Proprietà 5/12)

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

- (Proprietà 7/12)
- (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni ai sensi della convenzione matrimoniale a rogito del notaio in data 2/7/1977, rep. n. 15024.

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri divisorii con atrio comune;
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	67,00 mq	80,32 mq	1	80,32 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,32 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	144	1		C2	1	75	83 mq	236,28 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 27/2/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, essendo state realizzate delle tramezzature interne parte in muratura (bagno) parte in pannelli mobili e non è stata indicata la finestra sul prospetto sud.

Oneri di regolarizzazione catastale: €. 400,00 (compresi tributi).

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta come unico proprietario mentre quella corretta è: 7/12 e 5/12.

La planimetria catastale e la visura riportano il civ. 48B di via Fratelli Canepa, mentre nella realtà l'immobile ha un accesso dall'esterno indicato con il civ. 1B di via Alessandro Pedemonte ed uno dal vano scale contrassegnato con l'interno 1A della stessa via.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4-5 (mappale 144), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Alessandro Pedemonte civ. 1A

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Magazzino lotto 1°

Pavimenti: in pezzame di marmo

Pareti: in tinta lavabile

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica

Serramenti: porte interne in alluminio - finestre in alluminio - serrande metalliche, tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal dott. [redacted] con contratto di locazione commerciale **opponibile** alla procedura, stipulato in data 1/5/1998 con scadenza 30/4/2004, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni, per un canone annuo di €. 2.995,00. Registrato in data 26/3/1998 al n. 16344.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare trimestralmente è pari ad €. 857,50 (n. 4 rate/anno).

La prossima scadenza del contratto sarà in data **30/4/2026**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1974	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	15/11/1974	5829	
Dal 02/07/1977	[redacted]	Convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	02/07/1977	15024	
Dal 18/05/1983	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	15/05/1983	39137	
Dal 27/04/2009	[redacted]	Denuncia di successione di Cambiaso Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/4/2009	46/600/9	

Lotti 1-2-3-4

Lotto 1°: Via Alessandro Pedemonte 1B - Fg. 14 Mappale 144 Sub. 1
Lotto 2°: Via Alessandro Pedemonte 1A/1 - Fg. 14 Mappale 144 Sub. 2
Lotto 3°: Via Alessandro Pedemonte 1A/2 - Fg. 14 Mappale 144 Sub. 3
Lotto 4°: Via Alessandro Pedemonte 1A/3 - Fg. 14 Mappale 144 Sub. 4

- 1) Atto di compravendita a rogito del notaio in data 15.11.1974, rep.n. 5829 con il quale vendono a la quota di 2/3;
2) Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale a seguito di atto a rogito del notaio in data 2.7.1977, a favore e contro ;
3) Atto di compravendita a rogito del notaio in data 18.5.1983, rep.n. 39137 con il quale vende a la quota di 1/6;
4) Denuncia di successione di in data 27.4.2009 n. 46/600/9 con la quale si devolve a a quota di 1/6.

Quota proprietà: E 7/12
Quota proprietà: 5/12

Erroneamente intestato al Catasto Fabbricati a per la quota 1/1.

Lotto 5 - Via Alessandro Pedemonte 1A - fg. 14 Mappale 144 Sub. 5

- 1) Atto di compravendita a rogito del notaio in data 15.11.1974, rep.n. 5829 con il quale vendono a la quota di 2/3;
2) Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale a seguito di atto a rogito del notaio in data 2.7.1977, a favore e contro ;
3) Accettazione tacita di eredità di seguito di atto notaio in data 30.3.2005 rep.n. 63398/10526 a favore di per la quota di 2/12;
4) Denuncia di successione di in data 27.4.2009 n. 46/600/9 con la quale si devolve a a quota di 1/6.

Quota proprietà: 8/12
Quota proprietà: 4/12

Erroneamente intestato al Catasto Fabbricati a per la quota 1/1.

Lotti 6-7-8-9-10-11

Lotto 6°: Via Fratelli Canepa 48/2

Lotto 7°: Via Fratelli Canepa 48

Lotto 8°: Via Fratelli Canepa 48

Lotto 9°: Via Fratelli Canepa 48/A

Lotto 10°: Via Fratelli Canepa 48A-48

Lotto 11°: Via Fratelli Canepa 48/1

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 4

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 5

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 6

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 7

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 8

- Fg. 14 Mappale 147 Sub. 9

1) Denuncia di successione di C
devolve a la quota di 1/1.

in data 5.8.1998 n. 24/6752/98 con la quale si

2) Accettazione tacita di eredità di C
30.3.2005 rep.n. 63398/10526 a favori di

seguito di atto notaio
per la quota di 1/1.

in data

Quota proprietà: 1/1

Correttamente intestato al Catasto Fabbricati.

Lotti 14-15

Lotto 14°: Via Fratelli Canepa 48C - 48D - Fg. 14 Mappale 447 Sub. 1 (immobile 14 relazione notarile) e
sub. 2 (immobile 12 relazione notarile)

Lotto 15°: Via Fratelli Canepa 48B/A - Fg. 14 Mappale 447 Sub. 3 (immobile 13 relazione notarile)

1) Denuncia di successione di
devolve a la quota di 1/1.

in data 5.8.1998 n. 24/6752/98 con la quale si

2) Accettazione tacita di eredità di
30.3.2005 rep.n. 63398/10526 a favori di

seguito di atto notaio I
per la quota di 1/1.

in data

Lotto 14 (immobile 14 relazione notarile)

Sub. 1: intestato erroneamente a C

Intestazione corretta: (1/1)

Sub. 2: intestato erroneamente

Intestazione corretta: (1/2) e (1/2).

Lotto 15 (immobile 13 relazione notarile)

Intestato erroneamente

Intestazione corretta:

Lotti 12-13

Lotto 12°: Via Privata Don Mario Bordo 9/11 - Fg. 14 Mappale 244 Sub. 27 (immobile 16 relazione notarile)

Lotto 13°: Via Privata Don Mario Bordo 15 - Fg. 14 Mappale 244 Sub. 28 (immobile 17 relazione notarile)

1) Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale a seguito di atto a rogito del notaio /
in data 2.7.1977, a favore e contro

2) Atto di compravendita a rogito del notaio in data 2.10.1984, rep.n. 40778 con il quale
(riservandosi l'usufrutto) vende a la quota di 1/3
della nuda proprietà.

Lotto 12 (immobile 16 relazione notarile)

Intestato correttamente a l

Lotto 13 (immobile 17 relazione notarile)

Intestato erroneamente a

Intestazione corretta: -

Lotti 16: Via Fratelli Canepa 48B/1 - Fg. 14 Mappale 447 Sub. 5 (immobile 15 relazione notarile)

1) Denuncia di successione di (in data 27.4.2009 n. 46/600/9 con la quale si devolve a
la quota di 1/1.

Quota proprietà: 1

Erroneamente intestato al Catasto Fabbricati a

Lotto 17: Via Fratelli Canepa 76A-76c-76D - Fg. 14 Mappale 449 Sub. 1 (immobile 18 relazione notarile)

1) Atto di compravendita a rogito del notaio in data 13.11.1972, rep.n. 1905 con il
quale (vende a la quota di 2/3 della proprietà del suolo;

2) Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale a seguito di atto a rogito del notaio
in data 2.7.1977, a favore e contro

3) Denuncia di successione di in data 27.4.2009 n. 46/600/9 con la quale si devolve a
la quota di 333/1.000 del diritto di proprietà.

Quota proprietà: 2/3

Quota proprietà: 1/3

Erroneamente intestato al Catasto Fabbricati a

Nota: la convenzione matrimoniale stipulata dal notaio in data 2/7/1977, rep. n. 15024 - raccolta n. 4242, prevedeva un "Atto di assoggettamento dei beni acquisiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 19/5/1975 n. 151, di regime di comunione legale ai sensi del 2 comma art. 228 Legge 151".

In detto atto, le parti: "Convengono di assoggettare al regime della comunione legale, i beni acquistati anteriormente ad oggi, volendo espressamente che il regime patrimoniale della famiglia sia quello della comunione legale".

Tabella comparativa di raffronto tra la numerazione dei lotti indicati nella certificazione notarile e quelli indicati nella presente relazione.

	<i>Certificazione Notarile</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>CTU</i>
Lotto	1	Fg.14 mapp. 144 sub.1	1
Lotto	2	Fg.14 mapp. 144 sub.2	2
Lotto	3	Fg.14 mapp. 144 sub.3	3
Lotto	4	Fg.14 mapp. 144 sub.4	4
Lotto	5	Fg.14 mapp. 144 sub.5	5
Lotto	6	Fg.14 mapp. 147 sub.4	6
Lotto	7	Fg.14 mapp. 147 sub.5	7
Lotto	8	Fg.14 mapp. 147 sub.6	8
Lotto	9	Fg.14 mapp. 147 sub.7	9
Lotto	10	Fg.14 mapp. 147 sub.8	10
Lotto	11	Fg.14 mapp. 147 sub.9	11
Lotto	12	Fg.14 mapp. 447 sub.2	14
Lotto	13	Fg.14 mapp. 447 sub.3	15
Lotto	14	Fg.14 mapp. 447 sub.1	14
Lotto	15	Fg.14 mapp. 447 sub.5	16
Lotto	16	Fg.14 mapp. 244 sub.27	12
Lotto	17	Fg.14 mapp. 244 sub.28	13
Lotto	18	Fg.14 mapp. 449 sub.1	17

La differenza nella numerazione dei lotti deriva dall'accorpamento nell'unico lotto n. 14, degli immobili indicati nella certificazione notarile con i numeri 12 e 14, che nella realtà costituiscono una unica unità immobiliare.

Detti immobili sono stati accatastrati separatamente (fg. 14, mappale 447 sub. 1 e sub. 2) in quanto le visure catastali riportano intestatari diversi:

- o sub. 1 risulta ancora erroneamente intestato a
- o sub. 2 risulta intestato a

I DATI SOTTO RIPORTATI SONO VALIDI PER TUTTI I LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione

- **Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito** derivante da Atto Notaio rep.
63398/10526 del 30/3/2005
Iscritto a Genova il 01/04/2005
Reg. gen. 15177 - Reg. part. 3463
Importo: € 3.200.000,00
A favore di S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.600.000,00

Note: Contro : Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4 Quota 6/12 sul lotto 5 Quota 1/1 sui lotti 6/7/8/9/10/11 Quota 3/6 sui lotti 12/13 Quota 1/3 sul lotto 17 Contro Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4 Quota 4/12 sul lotto 5 Quota 3/6 sui lotti 12/13 Quota 1/3 sul lotto 17 Contro Quota 2/12 sui lotti 1/2/3/4 Quota 2/12 sul lotto 17 Quota 1/1 sui lotti 14 e 16
Debitore non datore di ipoteca: !

Trascrizione

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/12/2024
Reg. gen. 42103 - Reg. part. 33201
A favore di S.p.A.
Contro I
Formalità a carico della procedura

Note:

Contro

Quota 7/12 sui lotti 1/2/3/4
Quota 8/12 sul lotto 5
Quota 1/1 sui lotti 6/7/8/9/10/11/14/15/16
Quota 1/2 sui lotti 12/13 Quota 2/3 sul lotto 17

Contro

Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4
Quota 4/12 sul lotto 5
Quota 1/2 sui lotti 12/13
Quota 1/3 sul lotto 17

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 51 autorizzata con licenza di costruzione in data 25/10/1973;
2. Pratica edilizia n. 32 autorizzata con licenza di costruzione in data 13/1/1976 (variante).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra menzionato progetto di variante, si è riscontrata l'esecuzione di alcune tramezzature interne parte in muratura (bagno) parte in pannelli mobili.

Dette opere potranno essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 6 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne eseguite in mancanza di presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), con il pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €. 2.000,00 compresa sanzione di €. 1.000,00

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco del 20/9/1976.

Attestato di Prestazione Energetica

In relazione alla destinazione d'uso non necessità di Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 509,85

Millesimi Tabella A (spese generali): 188/1.000,00

LOTTO 2

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1), interno 2, piano 1°.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due soggioli con altezza interna di mt. 3,00.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- [Proprietà 7/12]
- [Proprietà 5/12]

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

- [Proprietà 7/12]
- [Proprietà 5/12]

CONFINI

Nord: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Est: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	103,18 mq	1	103,18 mq	3,00 m	Primo
Poggioli	11,51 mq	11,51 mq	0,50	5,75 mq	--	Primo
Totale superficie convenzionale:				108,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	144	2		A3	1	4,5	106 mq	371,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 non si sono riscontrate difformità.

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta come unico proprietario I mentre quella corretta è: 7/12 e /12.

La planimetria catastale e la visura identificano l'immobile con il civ. 48B/1 di via Fratelli Canepa, mentre nella realtà l'immobile è contrassegnato con l'interno 2 del civ. 1A di via Alessandro Pedemonte.

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4-5 (mappale 144), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Alessandro Pedemonte civ. 1A

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 2

Cucina: pavimento in ceramica, pareti in piastrelle di ceramica.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Pavimenti: in marmo.

Pareti: in tinta lavabile.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in alluminio - tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra con contratto di locazione ad uso abitativo **opponibile** alla procedura, stipulato in data 1/8/2002 con scadenza in data 31/7/2005, tacitamente rinnovabile per ulteriori 2 anni, per un canone annuo di €. 2.582,00. Registrato in data 7/8/2002 al n. 8398 - serie 3.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 325,00.

La prossima scadenza del contratto sarà in data **31/7/2025**.

VEDERE LOTTO 1**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****VEDERE LOTTO 1****NORMATIVA URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 51 autorizzata con licenza di costruzione in data 25/10/1973;
2. Pratica edilizia n. 32 autorizzata con licenza di costruzione in data 13/1/1976 (variante).

Il progetto di variante rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 20/9/1976.

Attestato di Prestazione Energetica

APE: n. 13152 del 19/3/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 1.818,28

Millesimi Tabella A (spese generali): 240/1.000,00

LOTTO 3

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2), interno 3, piano 2°.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- Proprietà 7/12)
- (Proprietà 5/12)

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

- (Proprietà 7/12)
- (Proprietà 5/12)

CONFINI

Nord: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Est: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	103,18 mq	1	103,18 mq	3,00 m	Secondo
Poggioli	11,51 mq	11,51 mq	0,50	5,75 mq	--	Secondo
Totale superficie convenzionale:				108,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	144	3		A3	1	4,5	105 mq	371,85 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità: chiusura della porta di accesso alla cucina affacciante sull'ingresso ed apertura verso la sala.

Oneri di regolarizzazione catastale: €. 400,00 (compresi tributi).

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta come unico proprietario mentre quella corretta è: l

La planimetria catastale e la visura identificano l'immobile con il civ. 48B/2 di via Fratelli Canepa, mentre nella realtà l'immobile è contrassegnato con l'interno 3 del civ. 1A di via Alessandro Pedemonte.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4-5 (mappale 144), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Alessandro Pedemonte civ. 1A

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 3

Cucina: pavimento in ceramica, pareti in piastrelle di ceramica.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Pavimenti: in marmo.

Pareti: in tinta lavabile.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in alluminio - tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig. l con contratto di locazione ad uso abitativo **non opponibile** alla procedura, stipulato in data 1/1/2020 con scadenza in data 31/12/2023, tacitamente rinnovabile di ulteriori 2 anni, per un canone annuo di €. 4.800,00, privo di registrazione.

La registrazione prodotta dall'AdE in data 9/1/2018 al n. 122 - serie 3T, fa riferimento ad un contratto di locazione precedente stipulato in data 1/1/2018, che peraltro non trova corrispondenza con il codice fiscale dell'attuale locatario sig.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 400,00.

La prossima scadenza del contratto sarà in data **31/12/2025**.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 51 autorizzata con licenza di costruzione in data 25/10/1973;
2. Pratica edilizia n. 32 autorizzata con licenza di costruzione in data 13/1/1976 (variante).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra menzionato progetto di variante, si è riscontrata la chiusura della porta di accesso alla cucina affacciante sull'ingresso ed apertura verso la sala.

Dette opere potranno essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 6 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede la possibilità di regolarizzare opere interne eseguite in mancanza di presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), con il pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €. 2.000,00 compresa sanzione di €. 1.000,00

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 20/9/1976.

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 48277/2017 con scadenza il 13/12/2027.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 7.454,12

Millesimi Tabella A (spese generali): 250/1.000,00.

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3), interno 4, piano 3°.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

CONFINI

Nord: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Est: muri divisorii con vano scale e perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	103,18 mq	1	103,18 mq	3,00 m	Terzo
Poggioli	11,51 mq	11,51 mq	0,50	5,75 mq	---	Terzo
Totale superficie convenzionale:				108,93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	144	4		A3	1	4,5	106 mq	371,85 €	3	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 non si sono riscontrate difformità.

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta come unico proprietario mentre quella corretta è:

La planimetria catastale e la visura identificano l'immobile con il civ. 48B/3 di via Fratelli Canepa, mentre nella realtà l'immobile è contrassegnato con l'interno 4 del civ. 1A di via Alessandro Pedemonte.

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4-5 (mappale 144), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Alessandro Pedemonte civ. 1A

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 4

Cucina: pavimento in ceramica, pareti in piastrelle di ceramica.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Pavimenti: in marmo.

Pareti: in tinta lavabile.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in alluminio - tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1/8/2002 con scadenza in data 31/7/2005, **opponibile** alla procedura tacitamente rinnovabile per ulteriori 2 anni, per un canone annuo di €. 3.930,00. Registrato in data 7/8/2002 al n. 8385 - serie 3.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 440,00.

La prossima scadenza del contratto sarà in data **31/7/2025**.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 51 autorizzata con licenza di costruzione in data 25/10/1973;
2. Pratica edilizia n. 32 autorizzata con licenza di costruzione in data 13/1/1976 (variante).

Il progetto di variante rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 20/9/1976.

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 13162 del 19/3/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 1.637,31

Millesimi Tabella A (spese generali): 260/1.000,00

LOTTO 5

Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B), piano S1.

DESCRIZIONE

Locale carrabile ad uso magazzino, posto al piano seminterrato composto da un unico locale con altezza interna di mt. 2,96.

Risulta ingombro di materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

•

•

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

• 1

•

CONFINI

Nord: muri perimetrali su intercapedine;

Est: muri divisorii con vano scale;

Sud: muri perimetrali su distacco;

Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	73,00 mq	81,47 mq	1	81,47 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,47 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	144	5		C2	1	70	82 mq	220,53 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta come unico proprietario mentre quella corretta è:

La planimetria catastale e la visura identificano l'immobile con il civ. 48B di via Fratelli Canepa, mentre nella realtà l'immobile fa parte del civ. 1A di via Alessandro Pedemonte.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In discreto stato di manutenzione risulta ingombro di materiale di vario genere.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 1-2-3-4-5 (mappale 144), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Alessandro Pedemonte civ. 1A

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Magazzino lotto 5°

Pavimenti: in piastrelle di gres ceramico rosso

Pareti: in tinta lavabile

Serramenti: serrande avvolgibili metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1974		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1974	5829	
Dal 02/07/1977		Convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1977	15024	
Dal 07/02/1998	I	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/2005	63398	
Dal 27/04/2009		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2009		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 51 autorizzata con licenza di costruzione in data 25/10/1973;
2. Pratica edilizia n. 32 autorizzata con licenza di costruzione in data 13/1/1976 (variante).

Il progetto di variante rispecchia lo stato attuale dei luoghi.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 20/9/1976.

Attestato di Prestazione Energetica

In relazione alla destinazione d'uso non necessità di Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 358,23

Millesimi Tabella A (spese generali): 62/1.000,00

LOTTO 6

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, piano 2.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina e tre camere con altezza interna di mt. 3,00.

La camera sullo spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale mentre il bagno è stato demolito e pertanto l'alloggio risulta privo di servizio igienico.

Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;

Est: muri perimetrali su distacco;

Sud: muri perimetrali su via Fratelli Canepa;

Ovest: muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	102,92 mq	1	102,92 mq	3,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				102,92 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	4		A3	1	5,5	111 mq	454,48 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- demolizione del bagno;
- apertura di una porta di collegamento tra la cucina e la camera adiacente;
- chiusura dall'interno della finestra dell'ex locale bagno.

Oneri di regolarizzazione catastale: €. 400,00 (compresi tributi catastali)

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In pessimo stato di manutenzione risulta ingombro di mobili e materiale di vario genere.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato
Copertura: tipologia: a falde
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile
Pareti esterne: in muratura a cassa vuota
Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 6

Cucina: pavimento in graniglia di marmo alla veneziana, pareti in tinta lavabile.
Pavimenti: in graniglia di marmo alla veneziana.
Pareti: in tinta lavabile.
Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in PVC- persiane in legno ove presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1972		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/05/1972	1410	
Dal 07/02/1998		Denuncia di successione di Cambiaso Carmelina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/1998		
Dal 30/03/2005		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	30/03/2005	63398	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1°

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48A - LOTTI 6-7-8-9-10-11

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato civ. 48A è stato edificato in data antecedente all'anno 1967.

Lotto 6 - via Fratelli Canepa 48A/2

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Dal raffronto eseguito tra la pratica di condono edilizio sopra emarginata e lo stato rilevato si sono riscontrate difformità interne consistenti in:

- demolizione del bagno;
- apertura di una porta di comunicazione tra la cucina e l'adiacente camera.

Regolarizzazione delle opere

Trattandosi di opere interne, probabilmente eseguite antecedentemente al 1/1/2005, le stesse potranno essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €. 2.000,00 (compresa sanzione e diritti di segreteria).

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità.

Vista l'impossibilità di risalire alla data certa della sua edificazione (è sicura la preesistenza all'anno 1954 come da ortofoto reperita sul Geoportale del Comune di Genova), solo se fosse stato edificato antecedentemente all'entrata in vigore del R.D. 1265/1934, ovvero alla data del 27.7.1934, non avrebbe necessitato del decreto di abitabilità.

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10601/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.

Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1.

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino, trasformato parzialmente in locali ad uso commerciali con SCIA n. 2373/2025 e variante n. 5325/2025, posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,48, con accesso dal vano scala comune, utilizzato alla data del sopralluogo dalla Farmacia posta al piano terra del fabbricato (via Fratelli Canepa 48-48A).

Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 8 (box auto) che andrà chiusa.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

- F

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco e divisori con box sub. 6 (lotto 7);

Est: muri perimetrali su distacco;

Sud: muri perimetrali su intercapedine verso via Fratelli Canepa;

Ovest: muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	99,00 mq	111,56 mq	1	111,56 mq	2,48 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,56 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	5		C2	1	97	109 mq	305,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

A seguito del frazionamento e cambio di destinazione d'uso parziale da magazzino a locali commerciali andrà presentata la relativa variazione catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato
Copertura: tipologia: a falde
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile
Pareti esterne: in muratura a cassa vuota
Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Lotto 7

Pavimenti: in gres porcellanato;
Pareti: in tinta lavabile
Serramenti: porta di accesso blindata, porte interne in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal dott. _____ con contratto di locazione commerciale **non opponibile** alla procedura, stipulato in data 2/4/2024 della durata di anni 6, con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni (scadenza 2/4/2036), per un canone annuo €. 4.135,44. Dalla documentazione prodotta detto contratto è stato registrato in data 11/3/2025 con scadenza 30/4/2030.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 344,62.

Il precitato contratto di locazione è relativo ai lotti 7 e 8, pertanto dovendo procedere alla ripartizione del canone, lo scrivente ha eseguito il conteggio di seguito riportato.

- Valore di stima lotto 7 - fg. 14 mapp.147 sub. 5: €. 44.624,00
- Valore di stima lotto 8 - fg. 14 mapp.147 sub. 6: €. 16.065,00

Pertanto, facendo una proporzione tra i valori sopra indicati ed il canone complessivo avremo:

- **Canone lotto 7: €. 3.040,75 pari al 73%**
- Canone lotto 8: €. 1.094,69 pari al 27%

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1°

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48A – LOTTI 6-7-8-9-10-11

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccio è emerso che il fabbricato di cui al civ. 48A è stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Lotto 7 – via Fratelli Canepa 48A - piano S1

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccio in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Oggetto SCIA prot. n. 2373/2025 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a locali commerciali, che rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi e successiva variante n. 5325/2025.

Adempimenti successivi alla SCIA

Trattandosi di un parziale cambio d'uso da magazzino a locali commerciali a fine lavori dovrà essere presentata una segnalazione certificata di abitabilità (SCA), la variazione catastale per frazionamento e cambio d'uso da magazzino (C/2) a locali commerciali (C/1) e l'APE per la parte commerciale.

Poiché non è chiaro se detti adempimenti verranno fatti e pagati dalla proprietà ovvero saranno a carico del futuro acquirente, si stima cautelativamente un importo professionale complessivo di €. 2.500,00.

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità (vedere note indicate per il lotto 6).

Attestato di Prestazione Energetica

In relazione alla nuova destinazione d'uso per la porzione commerciale dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.

Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1.

DESCRIZIONE

Magazzino accatastato come box auto posto (cat. C/6), al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2.35.

Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 7 che andrà chiusa.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri perimetrali su distacco;
Sud: muri divisorii con mappale 147 sub. 5 (lotto 7);
Ovest: muri divisorii con altra u.i..

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,00 mq	22,95 mq	1	22,95 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,95 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	6		C6	1	20	24 mq	113,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 31/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale indica l'immobile come box (C/6), mentre lo stato legittimato in comune risulta magazzino.

Sarà pertanto necessario presentare una variazione catastale per cambio d'uso da box a magazzino ai fini di avere coerenza con lo stato legittimato: costi stimati €. 400,00 compresi tributi.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Magazzino lotto 8

Pavimento: in gres

Pareti: in tinta lavabile

Serramenti: serranda metallica basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal dott. _____ con contratto di locazione commerciale **non opponibile** alla procedura, stipulato in data 2/4/2024 della durata di anni 6, con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni (scadenza 2/4/2036), per un canone annuo €. 4.135,44. Dalla documentazione prodotta detto contratto è stato registrato in data 11/3/2025 con scadenza 30/4/2030.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 344,62.

Il precitato contratto di locazione è relativo ai lotti 7 e 8, pertanto dovendo procedere alla ripartizione del canone, lo scrivente ha eseguito il conteggio di seguito riportato.

- Valore di stima lotto 7 - fg. 14 mapp.147 sub. 5: €. 44.624,00
- Valore di stima lotto 8 - fg. 14 mapp.147 sub. 6: €. 16.065,00

Pertanto, facendo una proporzione tra i valori sopra indicati ed il canone complessivo avremo:

- Canone lotto 7: €. 3.040,75 pari al 73%
- **Canone lotto 8: €. 1.094,69 pari al 27%**

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48A - LOTTI 6-7-8-9-10-11

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato di cui al civ. 48A è stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Lotto 8 – via Fratelli Canepa 48A - magazzino piano S1

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Dal raffronto eseguito tra la pratica di condono edilizio sopra emarginata e lo stato rilevato si è riscontrato che lo stato legittimato riferito al condono edilizio era con destinazione "magazzino", mentre la disposizione planimetrica risulta corretta.

Si ritiene pertanto l'immobile regolare con la destinazione a magazzino, destinazione che andrà variata sulla planimetria catastale dove invece risulta box.

La porta di collegamento con l'adiacente lotto 7 andrà chiusa.

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità (vedasi note lotto 6).



Attestato di Prestazione Energetica

In relazione alla destinazione d'uso non necessità di Attestato di Prestazione Energetica.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.



Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano terra.

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino al piano terra con altezza utile di mt. 3,00.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

•

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

•

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;

Est: muri perimetrali su accesso comune;

Sud: muri divisorii con mappale 147 sub. 8 (lotto 10);

Ovest: muri perimetrali su porticato comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,00 mq	16,44 mq	1	16,44 mq	3,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				16,44 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	7		C2	2	13	17 mq	48,34 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Magazzino lotto 9

Pavimenti: in piastrelle di ceramica

Pareti: in tinta lavabile

Serramenti: porta di accesso in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

VIA FRATELLI CANEPA 48A - LOTTI 6-7-8-9-10-11

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato civ. 48A è stato edificato antecedentemente l'anno 1967.

Lotto 9 - via Fratelli Canepa 48A - magazzino piano terra

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Dal raffronto eseguito tra la pratica di condono edilizio sopra emarginata e lo stato rilevato non si sono riscontrate difformità.

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità (vedasi note lotto 6).

Attestato di Prestazione Energetica

In relazione alla destinazione d'uso non necessità di Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.

LOTTO 10

Negoziò ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano T

DESCRIZIONE

Locale ad uso negozio (attualmente utilizzato come farmacia) posto al piano terra composto da zona vendita, retro e bagno con antibagno. Altezza utile interna mt. 3,58 - bagno h. 2,40.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco e su accesso comune, divisori con mappale 147 sub. 7 (lotto 9);
Est: muri perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su via Fratelli Canepa;
Ovest: muri perimetrali su porticato comune coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona vendita	68,00 mq	81,20 mq	1	81,20 mq	3,58 m	terra
Retro negozio	20,00 mq	23,22 mq	0,5	11,61 mq	3,58 m	terra
Totale superficie convenzionale:				92,81 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	8		C1	5	75	94 mq	1797,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30.1.2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Negozi lotto 10

Pavimenti: in gres porcellanato.

Pareti: in tinta lavabile.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - infissi in alluminio - serrande metalliche avvolgibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal dott.

con contratto di locazione commerciale
opponibile alla procedura, stipulato in data 1/4/2009 della durata di anni 6, con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni, per un canone annuo €. 12.600,00. Registrazione in data 3/3/2009 al n. 2431.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il canone da versare mensilmente è pari ad €. 1.155,38.

La prossima scadenza del contratto sarà in data **1/4/2027**.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48A - LOTTI 6-7-8-9-10-11

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato civ. 48A è stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Lotto 10 - via Fratelli Canepa 48 - 48A - negozio piano terra

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Successivamente alla pratica sopra menzionata, l'unità immobiliare è stata oggetto delle ulteriori pratiche:

- DIA n. 141/2008;
- DIA n. 172/2008.

L'ultima DIA prot. n. 172/2008, rappresenta correttamente l'immobile che risulta pertanto regolare sotto l'aspetto edilizio.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità (vedasi note lotto 6).

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10608/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.

Risulta debitore per spese relative alla fornitura dell'acqua, nei confronti dell'amministrazione del civ.1A di Alessandro Pedemonte, per €. 487,15.

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, piano 1°.

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, tre camere, poggiolo e locale ripostiglio con accesso dal vano scale posto sul medesimo piano; ha un'altezza interna di mt. 3,30. La camera posta nello spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale.

Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su via Fratelli Canepa;
Ovest: muri perimetrali su portico comune coperto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	103,15 mq	1	103,15 mq	3,30 m	1°
Poggiolo	3,15 mq	3,15 mq	0,50	1,57 mq	--	1°
Ripostiglio	7,00 mq	7,78 mq	0,50	3,89 mq	2,15 m	1°
Totale superficie convenzionale:				108,61 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	147	9		A3	1	6	135 mq	495,8 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- chiusura della finestra sul prospetto nord della camera posta sullo spigolo nord/ovest;
- diversa posizione della porta di accesso al ripostiglio con accesso dalle scale.

Oneri di regolarizzazione catastale: €. 400,00 (compresi tributi catastali).

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 6-7-8-9-10-11 (mappale 147), di epoca nei primi decenni del secolo scorso, si trova complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato
Copertura: tipologia: a falde
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile
Pareti esterne: in muratura a cassa vuota
Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 11

Cucina: pavimento in graniglia di marmo alla veneziana, pareti in tinta lavabile.
Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.
Pavimenti: in graniglia di marmo alla veneziana.
Pareti: in tinta lavabile.
Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in PVC - persiane in legno ove presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati.

VEDERE LOTTO 6**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****VEDERE LOTTO 1****NORMATIVA URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA**VIA FRATELLI CANEPA 48A - LOTTI 6-7-8-9-10-11**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato civ. 48A è stato edificato antecedentemente l'anno 1967.

Lotto 11 - via Fratelli Canepa 48A/1 - appartamento

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 759 del 30/6/1987 (allegato C), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Dal raffronto eseguito tra la pratica di condono edilizio sopra emarginata e lo stato rilevato non si sono riscontrate difformità.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato risulta sprovvisto del decreto di abitabilità (vedasi note lotto 6).

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10627/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non dispone di amministratore di condominio.

Negoziò ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9-11, piano terra.

DESCRIZIONE

Locale ad uso negozio posto al piano terra composto da un grande locale con annesso bagno e antibagno e locale ad uso ufficio. Altezza utile mt. 3,50.

L'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno.

Poiché dette opere sono state eseguite abusivamente, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su distacco e divisori con vano scale civ. 13;
Ovest: muri divisori con civ. 15 (lotto 13) e vano scale civ. 13, perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	310,00 mq	335,28 mq	1	335,28 mq	3,50 m	T
Ufficio/Bagno	27,00 mq	34,07 mq	0,50	17,04 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				352,32 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

La consistenza dell'immobile è quella riferita all'allegato rilievo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	244	27		C1	4	324	353 mq	6676,55 €	T	

Corrispondenza**catastale**

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 si è riscontrato che l'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno.

Poiché dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locali commerciale e come frazionamento, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Con le opere di rimessa in pristino sopra indicate la planimetria catastale risulterà conforme.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall' amministratore non vi sono cause pendenti.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 12-13 (mappale 244), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Privata Don Mario Bordo civ. 13

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Negozi lotto 12

Pavimenti: in legno.

Pareti: in tinta lavabile.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - infissi in alluminio - serrande metalliche.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione **opponibile** alla procedura, stipulato con Altea srl in data 1/7/2018 (scadenza 30/6/2030), rinnovabile, in mancanza di disdetta di una delle parti. Registrato in data 24/7/2018 al n. 9563 - serie 3T.

Ultimo canone di locazione mensile versato: €. 740,00.

Il canone annuo di €. 12.000,00 è relativo al negozio (sub. 27 del mappale 244) e ad una porzione del piazzale circostante evidenziata con tratteggio nella allegata planimetria, dove sono ubicati alcuni posti auto scoperti, non oggetto di pignoramento.

Dovendo calcolare l'incidenza percentuale del canone di locazione sulla parte oggetto di pignoramento (negozio) e quella non oggetto di pignoramento (posti auto e zone di manovra), lo scrivente ha redatto il calcolo che segue.

- Valore di stima del negozio: €.256.841,00.

- Valore di stima dei posti auto e spazi di manovra: mq. 298 x €/mq. 300,00 = €. 89.400,00 (comprensivo del plus valore rappresentato dalle corsie e zone di manovra pari a mq. 232,00).

Pertanto, facendo una proporzione tra i valori sopra indicati ed il canone complessivo avremo:

- **Canone negozio (pari al 74% del totale): €.8.880,00**

- Canone posti auto (pari al 26% del totale): €.3.120,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1972		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/05/1972	1410	
Dal 07/11/1972		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	07/11/1972	1882	
Dal 13/11/1972		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	13/11/1972	1905	
Dal 02/07/1977		Convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	02/07/1977	15024	

Dal 02/10/1984

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **	02/10/1984	40778	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 56 – autorizzata con licenza di costruzione in data 28/12/1971;
2. Pratica edilizia n. 12 – autorizzata con licenza di costruzione in data 1/3/1973;
3. Pratica edilizia n. 34 – autorizzata con licenza di costruzione in data 16/7/1973;
4. Pratica edilizia n. 8 – autorizzata con licenza di costruzione in data 5/5/1972 (ultimo titolo edilizio rilasciato);
5. Comunicazione di opere interne prot. n. 12197 del 20/9/2011;
6. Comunicazione di opere interne prot. n. 9394 del 19/9/2014.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la comunicazione per opere interne n. 9394 del 19/9/2014, non si sono riscontrate difformità.

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 si è riscontrato invece che l'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno.

Il costo stimato per la rimessa in pristino è pari ad €. 6.000,00.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 19/4/1975.



Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 48101/2017 con scadenza il 13/12/2027.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 1.399,75

Millesimi Tabella A (spese generali): 170,75/1.000,00



Ufficio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1°.

DESCRIZIONE

Locale legittimato urbanisticamente come ufficio posto al piano terra (accatastato come abitazione cat. A/3), composto da un open space con annesso bagno. Dispone oltre che dell'accesso dall'esterno (civ. 15) anche di un accesso murato dal vano scale del civ. 13. Altezza utile interna mt. 3,50.

L'immobile in esame ha ceduto un vano del confinante lotto 12. Poiché dette opere sono state eseguite abusivamente, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Risulta ingombro di materiale di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

La visura catastale riporta erroneamente le quote di 1/2 in capo a
mentre nella realtà le quote corrette sono

CONFINI

Nord: muri divisorii con vano scale civ. 13;
Est: muri divisorii con civ. 9 e 10 (lotto 12);
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	88,07 mq	1	88,07 mq	3,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				88,07 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

La consistenza dell'immobile è quella riferita all'allegato rilievo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	244	28		A3	3	3,5	89 mq	413 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 si è potuto verificare che l'immobile in esame ha ceduto un vano al confinante lotto 12. Poiché dette opere sono state eseguite abusivamente, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Dovrà essere presentata variazione catastale per cambio d'uso da abitazione ad ufficio che risulta quale stato legittimato presso il Comune di Serra Ricco.

Oneri per la presentazione della pratica €. 400,00 (compresi tributi catastali).

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall' amministratore non vi sono cause pendenti.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In pessimo stato di manutenzione viene attualmente utilizzato come magazzino.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 12-13 (mappale 244), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Privata Don Mario Bordo civ. 13

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato
Copertura: tipologia: a falde
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile
Pareti esterne: in muratura a cassa vuota
Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Ufficio lotto 13

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.
Pavimenti: in marmo.
Pareti: in tinta lavabile.
Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in alluminio - persiane in legno ove presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza contratto di locazione, come da comunicazione in data 4.3.2025 dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 12

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò sono stati reperiti i seguenti progetti:

1. Pratica edilizia n. 56 – autorizzata con licenza di costruzione in data 28/12/1971;
2. Pratica edilizia n. 12 – autorizzata con licenza di costruzione in data 1/3/1973;
3. Pratica edilizia n. 34 – autorizzata con licenza di costruzione in data 16/7/1973;
4. Pratica edilizia n. 8 – autorizzata con licenza di costruzione in data 5/5/1972 (ultimo titolo edilizio rilasciato);
5. Comunicazione di opere interne prot. n. 12197 del 20/9/2011;
6. Comunicazione di opere interne prot. n. 9394 del 19/9/2014.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la comunicazione per opere interne n. 9394 del 19/9/2014, non si sono riscontrate difformità.

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 si è potuto invece verificare che l'immobile in esame ha ceduto un vano al confinante lotto 12.

Poiché dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locali commerciale, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Costi delle opere stima di rimessa in pristino: €. 2.000,00.



Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 19/4/1975.

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10755/2025.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 448,98

Millesimi Tabella A (spese generali): 46,90/1.000,00



LOTTO 14

Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano T

DESCRIZIONE

Locale ad uso negozio posto al piano terra costituito da 2 u.i., il civ. 48D (sub. 1 del mappale 447) ed il civ. 48C (sub. 2 del mappale 447). L'immobile nel suo insieme è un unico locale avente altezza utile interne di mt. 3,50.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

Sub. 1:

Sub. 2:

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

Sub. 1:

Sub. 2:

Il lotto 14 è costituito da due unità immobiliari, ovvero:

Fg. 14 Mappale 447 Sub. 1 (immobile 14 della relazione notarile)

Fg. 14 Mappale 447 Sub. 2 (immobile 12 della relazione notarile)

Il sub. 1 risulta erroneamente intestato a (

mentre la proprietà è

Il sub. 2 risulta erroneamente intestato a /
(1/2) e (1/2).

mentre la proprietà è

CONFINI

Nord: muri divisorii con interno 2 e vano scale civ. 48B;
Est: muri perimetrali su porticato comune coperto;
Sud: muri perimetrali su via Fratelli Canepa;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	90,00 mq	101,89 mq	1	101,89 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,89 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	447	1		C1	5	63	70 mq	1509,71 €	T	
	14	447	2		C1	6	28	32 mq	780,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione catastale del sub. 1, risulta errata in quanto riporta ancora la proprietà in capo alla sig.ra leceduta in data 27/4/2009.

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 14-15-16 (mappale 447), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48B

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Negoziio lotto 14

Pavimenti: in marmo.

Pareti: in tinta lavabile.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Serramenti: infissi in alluminio – serrande metalliche avvolgibili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Divisione			
Dal 20/05/1972		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/05/1972	1410	
Dal 27/04/2009		Denuncia di successione di Cambiaso Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2009		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48B - LOTTI 14-15-16

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 6/1968 del 22/2/1968 (vedasi cartellino protocollo del Comune allegato A).

Il civ. 48B è stato oggetto del decreto di abitabilità n. 2409 del 8/3/1971 (allegato B).

Lotto 14 - via Fratelli Canepa 48C-48D - negozio piano terra

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 758 del 30/6/1987 (allegato D), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Oggetto di successiva DIA prot. n. 1718 del 22/2/2007 per demolizione di una tramezza interna con fine lavori comunicata in data 23/5/2007. (Allegato E)

Dal raffronto eseguito tra la DIA prot. n. 1718/2007 e lo stato rilevato non si sono riscontrate difformità.

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10705/2025 – subalterno 1

APE n. 10710/2025 – subalterno 2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 748,79.

Millesimi Tabella A (spese generali): 133,30/1.000,00

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano T

DESCRIZIONE

Monolocale ad uso abitativo posto al piano terreno e composto da un locale con annesso angolo cottura e bagno. Altezza interna mt. 3,50.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- I
-

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

-
-
-

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri perimetrali su porticato comune coperto;
Sud: muri divisorii su atrio comune;
Ovest: muri divisorii su vano scale comune.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,00 mq	18,73 mq	1	18,73 mq	3,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				18,73 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	447	3		A3	2	1,5	19 mq	147,19 €	T		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/2025 si è potuto verificare che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

La visura catastale riporta erroneamente la piena proprietà in capo a _____, mentre nella realtà dovrebbe essere intestato in capo a _____.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In scadente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 14-15-16 (mappale 447), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48B

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 15

Cucina/soggiorno: pavimento in travertino, pareti in piastrelle di ceramica.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Pareti: in tinta lavabile.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in legno- avvolgibili in legno (escluso il bagno).

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta libero e nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

VIA FRATELLI CANEPA 48B - LOTTI 14-15-16

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 6/1968 del 22/2/1968 (vedasi cartellino protocollo del Comune allegato A).

Lotto 15 - via Fratelli Canepa 48B int. A - abitazione piano terra

Oggetto della pratica di condono edilizio n. 758 del 30/6/1987 (allegato D), definita con comunicazione del Comune di Serra Riccò in data 10/2/2005, ai sensi degli articoli 1 e 7 della L.R. 5/2004 (decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso).

Dal raffronto eseguito tra la pratica di condono edilizio e lo stato rilevato non si sono riscontrate difformità.

Il civ. 48B è stato oggetto del decreto di abitabilità n. 2409 del 8/3/1971 (allegato B).

Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10722/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 315,22.

Millesimi Tabella A (spese generali): 56/1.000,00

Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, piano 1°.

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, bagno, dispensa, tinello con cucina, tre camere e due poggioli. Altezza utile interna mt. 3,00.

Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco;
Est: muri divisorii su vano scale e int. 2;
Sud: muri perimetrali su via Fratelli Canepa;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	109,97 mq	1	109,97 mq	3,00 m	Primo
Poggioli	9,95 mq	9,95 mq	0,50	4,97 mq	--	Primo
Totale superficie convenzionale:				114,94 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	447	5		A2	2	6	113 mq	774,69 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 30/1/20025 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità: costruzione di tramezza nell'ingresso con relativo arco di passaggio.

Oneri di regolarizzazione catastale: €.400,00 (compresi tributi catastali).

L'intestazione catastale risulta errata in quanto riporta ancora la proprietà in capo alla sig.ra deceduta in data 27/4/2009.

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: come dichiarato dall'amministratrice nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In scadente stato di manutenzione risulta ingombro di arredi vari.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 14-15-16 (mappale 447), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 48B

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato
Copertura: tipologia: a falde
Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile
Pareti esterne: in muratura a cassa vuota
Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Appartamento lotto 16

Cucina: pavimento in pezzame di marmo, pareti in piastrelle di ceramica.
Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.
Pavimenti: in pezzame di marmo.
Pareti: in tinta lavabile.
Serramenti: porte interne in legno tamburato - finestre in legno - avvolgibili in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE LOTTO 14

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 6/1968 del 22/2/1968 (vedasi cartellino protocollo del Comune allegato A).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato ed il sopra menzionato progetto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa sagoma dell'edificio relativamente ai prospetti ovest e sud;
- Diversa sagoma di entrambi i poggioli;
- Diversa disposizione delle bucatore;
- Diversa distribuzione interna.

Le opere come sopra descritte sono riconducibili ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio e potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 34ter del DPR 380/2001 (casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo), mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 lettera a), tra un minimo di €. 1.032 euro ed un massimo di €. 10.328. (valutazione a carico dell'Agenzia delle Entrate).

A titolo prudenziale si indica come sanzione il valore medio pari ad €. 5.680,00 a cui si dovranno aggiungere gli oneri professionali per la presentazione della pratica pari ad €. 2.000,00.



Abitabilità/Agibilità

Il civ. 48B è stato oggetto del decreto di abitabilità n. 2409 del 8/3/1971 (allegato B).



Attestato di Prestazione Energetica

APE n. 10725/2025.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 701,93.

Millesimi Tabella A (spese generali): 124,70/1.000,00



Negoziò ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano T

DESCRIZIONE

Locale ad uso negozio posto al piano terra con annesso servizio igienico. Altezza utile interna mt. 3,50.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

-
-

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

-
-

CONFINI

Nord: muri divisorii con atrio civ. 76B e perimetrali su distacco;
Est: muri perimetrali su distacco;
Sud: muri perimetrali su distacco;
Ovest: muri perimetrali su distacco.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vendita	140,00 mq	156,73 mq	1	156,73 mq	3,50 m	T
Officina	82,00 mq	96,20 mq	0,50	48,10 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				204,83 mq		

Il bene non è comodamente divisibile

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	449	1		C1	5	218	202 mq	5224,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 14.2.2025 non si sono riscontrate difformità.

L'intestazione catastale risulta errata in quanto rinorta come unico proprietario mentre quella corretta è:

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: da informazioni fornite dall' amministratore non vi sono cause pendenti.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 17 (mappale 449), edificato negli anni '70 del secolo scorso, si trova complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Via Fratelli Canepa civ. 76B

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: tipologia: a falde

Scale: gradini e pianerottoli in marmo, pareti in tinta lavabile

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota

Portone accesso: tipologia: ad anta singola

Negozi lotto 17

Pavimenti: in marmo.

Pareti: in tinta lavabile.

Bagno: pavimento e pareti in piastrelle di ceramica.

Serramenti: porte interne in legno tamburato - infissi in alluminio – serrande metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ con contratto di locazione commerciale **opponibile** alla procedura, stipulato in data 1/5/2019 (scadenza in data 1/5/2031), per un canone annuo di €. 12.600,00. Registrato in data 26/6/2019 al n. 9013 – serie 3T.

A seguito della richiesta da parte del custode giudiziario Sovemo il conduttore sig. _____ ha verbalmente riferito di avere ricevuto lo sfratto, senza al momento, fornire alcuna documentazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1972	1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	13/11/1972	1905	
Dal 02/07/1977	1	Convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	02/07/1977		
Dal 27/04/2009	2	Denuncia di successione di Cambiaso Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2009		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VEDERE LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PRG **vigente** il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC **adottato** con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

Nessuno dei fabbricati, all'interno dei quali sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, risulta sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Serra Riccò è stata reperita la pratica edilizia n. 112/2015 per comunicazioni di opere interne in sanatoria (prot. n. 10582 del 17/9/2015).

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra menzionato progetto, non si sono riscontrate difformità.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 1/3/1975.

Certificato di Abitabilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco in data 1/3/1975.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese insolute riferite agli ultimi due anni di esercizio: €. 3.560,39

Millesimi Tabella A (spese generali): 162,21/1.000,00

PRECISAZIONI SULLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

In ordine alla regolarizzazione delle opere abusive, ove indicate, si precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità della presente relazione.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Premesse e definizioni

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, il più probabile "Valore di vendita forzata" delle unità immobiliari oggetto di pignoramento a favore di *.....* S.p.A., meglio descritte nei paragrafi che precedono.

Verrà pertanto calcolato dapprima, il più probabile valore di mercato degli immobili e quindi, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima - ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto - il valore di vendita forzata.

STIMA MEDIANTE APPLICAZIONE DEL "MARKET COMPARISON APPROACH"**Analisi del mercato immobiliare**

Lo scrivente ha ricercato, in prima analisi, sul "mercato delle aste immobiliari", come espressamente richiesto dal quesito, eventuali comparabili utili alla valutazione dei cespiti in oggetto.

La ricerca ha dato i seguenti risultati:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Piano	Data perizia	Valore stima	Valore mq.
1	Via Fratelli Canepa 100E/7	153,00	2°	21.2.2022	€. 149.600,00	€. 977,00

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato posto in vendita in data 28/1/2025, ma l'asta è andata deserta.

La ricerca sul "mercato libero" ha restituito invece i seguenti comparabili relativi a **NEGOZI**:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Data vendita	Prezzo vendita	prezzo a mq.
1	Via F.lli Canepa 96	46,00	9/2022	€. 22.000,00	€. 478,00
2	Via Medicina 206	101,20	11/2021	€. 42.500,00	€. 420,00
3	Via Medicina 186	72,45	12/2021	€. 33.000,00	€. 455,00
4	Via Medicina 186	82,80	12/2021	€. 40.000,00	€. 483,00
5	Via Medicina 98	116,00	2/2019	€. 150.000,00	€. 1.293,00
6	Via Medicina 98A	111,00	10/2019	€. 145.000,00	€. 1.306,00

I comparabili di cui ai numeri 5 e 6 sono gli immobili ad uso farmacia in località Pedemonte vicino alla sede Comunale.

La ricerca sul "mercato libero" ha restituito invece i seguenti comparabili relativi a **BOX AUTO**:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Data vendita	Prezzo vendita	prezzo a mq.
1	Via Pedemonte 4	28,60	4/2022	€. 19.000,00	€. 664,00
2	Via Pedemonte 2	24,20	5/2022	€. 15.500,00	€. 640,00

La ricerca sul "mercato libero" ha restituito invece i seguenti comparabili relativi a **ABITAZIONI**:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Data vendita	Prezzo vendita	prezzo a mq.
1	Via Divano 1D	76,83	6/2024	€. 42.000,00	€. 546,00
2	Via Divano 2	109,92	11/2021	€. 103.000,00	€. 937,00
3	Via Don Mario Bordo 5	75,00	5/2022	€. 44.000,00	€. 587,00
2	Via Don Mario Bordo 5	82,00	12/2023	€. 65.000,00	€. 793,00

Ad integrazione dei prezzi sopra esposti lo scrivente ha consultato anche i seguenti borsini immobiliari, che forniscono i valori riportati nelle seguenti tabelle:

OMI (1° semestre 2024) – microzona B1

Tipologia	Valore	Valore	Valore
	minimo	massimo	medio
Abitazione di tipo civile	€. 980,00	€. 1.450,00	€. 1.215,00
Abitazione di tipo economico	€. 710,00	€. 1.050,00	€. 880,00
Box	€. 950,00	€. 1.400,00	€. 1.175,00
Negozi	€. 720,00	€. 1.400,00	€. 1.060,00
Magazzini	€. 480,00	€. 900,00	€. 690,00

Borsino Immobiliare

Tipologia	Valore	Valore	Valore
	minimo	massimo	medio
Abitazione di tipo civile	€. 755,00	€. 1.235,00	€. 995,00
Abitazione di tipo economico	€. 642,00	€. 903,00	€. 772,50
Box	€. 801,00	€. 1.332,00	€. 1.175,00
Negozi	€. 720,00	€. 1.400,00	€. 1.066,50
Magazzini	€. 371,00	€. 753,00	€. 562,00

Determinazione dei valori base a metro quadrato di superficie commerciale

Sulla scorta dei prezzi desunti dai comparabili e dei valori indicati nei borsini, lo scrivente ha assunto i sottoelencati valori di base unitari da utilizzare per i successivi calcoli:

- Negozi da €/mq. 1.000,00 ad €/mq. 1.300,00
- Locale commerciale lotto 7 €/mq. 500,00
- Appartamenti €/mq. 900,00
- Lotto 13 €/mq. 600,00
- Magazzini da €/mq. 400,00 ad €/mq. 700,00

Coefficienti di differenziazione

Nell'ambito del presente rapporto di valutazione lo scrivente ha differenziato per ciascun immobile e per ciascuna destinazione d'uso i valori base calcolati in precedenza, in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, mediante applicazione di alcuni coefficienti "correttivi" necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie dei beni oggetto di valutazione.

Lo scrivente ha preso in esame i seguenti coefficienti:

Affaccio: utilizzato per i soli negozi, prende in considerazione la tipologia di affaccio e quindi la maggiore o minore visibilità;

Superficie: valuta il dimensionamento delle singole unità immobiliari andando a ridurre quelle con superfici molto estese che potrebbero essere con maggiore difficoltà collocate sul mercato;

Stato conservativo: questo coefficiente si è reso necessario in quanto, a seguito dei sopralluoghi eseguiti, si è potuto verificare differenti stati di conservazione tra i vari immobili.

Stato locativo: questo coefficiente, utilizzato per le sole unità immobiliari a destinazione abitativa è stato introdotto in relazione alla presenza di contratto di locazione in essere, ovvero di immobili liberi e nella disponibilità degli esecutati.

Coefficienti differenziazione negozi

<i>Immobile</i>	<i>Affaccio</i>	<i>Superficie</i>	<i>Conservazione</i>
Via Fratelli Canepa 48A-48	1,08	1,00	1,00
Via Fratelli Canepa 48C-48D	1,05	1,00	0,95
Via Privata Don Mario Bordo 9-11	0,85	0,90	1,00
Via Fratelli Canepa 76A-76C-76D	0,90	0,90	0,90

Il prodotto dei coefficienti moltiplicato per il valore base fornirà il valore a metro quadrato di superficie commerciale da applicare ai singoli lotti, ovvero:

<i>Immobile</i>	<i>Valore finale €/mq</i>
Via Fratelli Canepa 48A-48	€. 1.404,00
Via Fratelli Canepa 48C-48D	€. 997,50
Via Privata Don Mario Bordo 9-11	€. 765,00
Via Fratelli Canepa 76A-76C-76D	€. 729,00
Via Fratelli Canepa 48A - lotto 7	€. 500,00

Coefficienti differenziazione appartamenti

<i>Immobile</i>	<i>Locato</i>	<i>Libero</i>	<i>Conservazione</i>
Via Alessandro Pedemonte 1A	0,80	-----	1,02
Via Fratelli Canepa 48A	-----	1,00	0,75
Via Privata Don Mario Bordo 15	0,80	----	0,80
Via Fratelli Canepa 48B	----	1,00	0,75

Il prodotto dei coefficienti moltiplicato per il valore base darà il valore a metro quadrato di superficie commerciale da applicare ai singoli lotti, ovvero:

<i>Immobile</i>	<i>Valore finale €/mq</i>
Via Alessandro Pedemonte 1A	€. 734,40
Via Fratelli Canepa 48A	€. 675,00
Via Privata Don Mario Bordo 15	€. 384,00
Via Fratelli Canepa 48B	€. 675,00

STIMA

<i>lotto</i>	<i>ubicazione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>valore a mq.</i>	VALORE MCA
1	Via Alessandro Pedemonte 1B	80,32	€. 500,00	€. 40.160,00
2	Via Alessandro Pedemonte 1A/2	108,94	€. 734,00	€. 79.955,00
3	Via Alessandro Pedemonte 1A/3	108,94	€. 734,00	€. 79.955,00
4	Via Alessandro Pedemonte 1A/4	108,94	€. 734,00	€. 79.955,00
5	Via Alessandro Pedemonte 1A	81,47	€. 700,00	€. 57.029,00
6	Via Fratelli Canepa 48A/2	102,92	€. 675,00	€. 69.471,00
7	Via Fratelli Canepa 48A (sub. 5)	111,56	€. 500,00	€. 55.780,00
8	Via Fratelli Canepa 48A (sub. 6)	22,95	€. 700,00	€. 16.065,00
9	Via Fratelli Canepa 48A/A	16,44	€. 400,00	€. 6.576,00
10	Via Fratelli Canepa 48A-48	92,81	€. 1.404,00	€. 130.305,00
11	Via Fratelli Canepa 48A/1	108,62	€. 675,00	€. 73.312,00
12	Via Privata Don Mario Bordo 9/11	352,53	€. 729,00	€. 256.841,00
13	Via Privata Don Mario Bordo 15	88,07	€. 384,00	€. 33.819,00
14	Via Fratelli Canepa 48C - 48D	101,89	€. 997,50	€. 101.635,00
15	Via Fratelli Canepa 48B/A	18,73	€. 675,00	€. 12.643,00
16	Via Fratelli Canepa 48B/1	114,95	€. 675,00	€. 77.585,00
17	Via Fratelli Canepa 76A-76C-76D	204,83	€. 765,00	€. 156.695,00

CALCOLO DEI VALORI DI VENDITA FORZATA

I valori sopra indicati verranno corretti in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi degli immobili compravenduti, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ha applicato, come richiesto dal quesito, una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo.

lotto	ubicazione	VALORE	Detrazione 5%	Spese Insolute Amm/ne	Reg/ne catastale	Reg/ne edilizia	VALORE FINALE
1	Via Alessandro Pedemonte 1B	€. 40.160,00	- €. 2.008,00	- €. 509,85	- €. 400,00	- €. 2.000,00	€. 35.242,00
2	Via Alessandro Pedemonte 1A/2	€. 79.955,00	- €. 3.997,75	- €. 1.818,28	---	---	€. 74.138,00
3	Via Alessandro Pedemonte 1A/3	€. 79.955,00	- €. 3.997,75	- €. 7.454,12	- €. 400,00	- €. 2.000,00	€. 66.103,00
4	Via Alessandro Pedemonte 1A/4	€. 79.955,00	- €. 3.997,75	- €. 1.637,31	---	---	€. 74.319,00
5	Via Alessandro Pedemonte 1A	€. 57.029,00	- €. 2.851,45	- €. 358,23	---	---	€. 53.819,00
6	Via Fratelli Canepa 48A/2	€. 69.471,00	- €. 3.473,55	---	- €. 400,00	- €. 2.000,00	€. 63.597,00
7	Via Fratelli Canepa 48A (sub. 5)	€. 55.780,00	- €. 2.789,00	---	---	- €. 2.500,00	€. 50.491,00
8	Via Fratelli Canepa 48A (sub. 6)	€. 16.065,00	- €. 803,25	---	- €. 400,00	---	€. 14.861,00
9	Via Fratelli Canepa 48A/A	€. 6.576,00	- €. 328,80	---	---	---	€. 6.247,00
10	Via Fratelli Canepa 48A- 48	€. 130.305,00	- €. 6.515,25	- €. 487,15	---	---	€. 123.302,00
11	Via Fratelli Canepa 48A/1	€. 73.312,00	- €. 3.665,60	---	- €. 400,00	---	€. 69.246,00
12	Via Don Mario Bordo 9/11	€. 256.841,00	- €. 12.842,05	- €. 1.399,75	---	- €. 6.000,00	€. 236.599,00
13	Via Don Mario Bordo 15	€. 33.819,00	- €. 1.690,95	- €. 448,95	- €. 400,00	- €. 2.000,00	€. 29.279,00
14	Via Fratelli Canepa 48C - 48D	€. 101.635,00	- €. 5.081,75	- €. 748,79	---	---	€. 95.804,00
15	Via Fratelli Canepa 48B/A	€. 12.643,00	- €. 632,15	- €. 315,22	---	---	€. 11.695,00
16	Via Fratelli Canepa 48B/1	€. 77.585,00	- €. 3.879,25	- €. 701,93	- €. 400,00	€. 7.680,00	€. 64.923,00
17	Via Fratelli Canepa 76A- 76C-76D	€. 156.695,00	- €. 7.834,75	- €. 3.560,39	---	---	€. 145.299,00

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione dei beni oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "*valore di mercato*" ovvero il valore più possibile che i beni potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato degli immobili pignorati, identifica quindi i valori più prossimi che lo scrivente ritiene si possano realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

Il presente elaborato fa parte integrante della relazione depositata in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, data del deposito telematico.



ALLEGATI PER CIASCUN LOTTO

- Planimetria Catastale
- Visura Catasto Fabbricati
- APE firmata digitalmente e ricevuta di presentazione
- Contratto di locazione (se presente)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- | | |
|-------------------------|--|
| F1) Lotti 1-2-3-4-5 | Via Alessandro Pedemonte civ. 1A |
| F2) Lotti 6-7-8-9-10-11 | Via Fratelli Canepa civ. 48A |
| F3) Lotti 12-13 | Via Privata Don Mario Bordo civ. 13 |
| F4) Lotti 14-15-16 | Via Fratelli Canepa civ. 48B |
| F5) Lotto 17 | Via Fratelli Canepa civici 76A-76B-76C |

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

- A) Progetto originario n. 6-1968 - Via Canepa 48A-48B - cartellino
- B) Decreto abitabilità n. 2408-1971 - via Canepa 48B
- C) Condonò edilizio n. 759-1987 - lotti 6-7-8-9-10-11
- D) Condonò edilizio n. 758-1987 - lotti 14-15
- E) DIA prot. n. 1718 del 2/2/2007 - Lotto 14
- F) Decreto abitabilità via Don Mario Bordo civ. 13 - lotti 12 e 13
- G) Decreto abitabilità via F.lli Canepa civ. 76B - lotto 17
- H) Progetto Lotto 17 n. 10582/2015
- I) Progetto Via Don Mario Bordo civ. 13 (lotti 12 e 13)
- L) Progetto via Fratelli Canepa 76A - lotto 17
- M) Progetto n. 6/1968 - via Fratelli Canepa civ. 48B
- N) Progetti - via Alessandro Pedemonte 1A (lotti da 1 a 5)
- O) Decreto abitabilità via A. Pedemonte civ. 1A

ALTRI ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo SOVEMO del 30/1/2025
- 2) Verbale di sopralluogo SOVEMO del 14/2/2025
- 3) Verbale di sopralluogo SOVEMO del 27/2/2025
- 4) Documentazione amministrazione via Alessandro Pedemonte civ. 1A (lotti da 1 a 5);
- 5) Documentazione amministrazione via Bordo civ. 13 (lotti 12 e 13);
- 6) Documentazione amministrazione via Canepa civ. 48B (lotti 14-15-16);
- 7) Documentazione amministrazione via Canepa civ. 76B (lotto 17);
- 8) Perizia privacy.

FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B via Fratelli Canepa), interno 1, piano T

Locale ad uso magazzino al piano terra con annesso bagno, avente altezza interna di mt. 3,00 con accesso dall'esterno indicato con il civ. 1B e dal vano scale contrassegnato con l'interno 1. Alla data del sopralluogo del 27/2/2025 l'immobile era utilizzato come studio veterinario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 40.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B), interno 1, piano T	80,32 mq	500,00 €/mq	€ 40.160,00	100,00%	€ 40.160,00
Valore di stima:					€ 40.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2.008,00	€
Spese di amministrazione insolute	509,85	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 35.242,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1 via Fratelli Canepa), interno 2, piano 1

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.955,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1), interno 2, piano 1	108,93 mq	734,00 €/mq	€ 79.954,62	100,00%	€ 79.955,00
Valore di stima:					€ 79.955,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.997,75	€
Spese di amministrazione insolute	1.818,28	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 74.138,00

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2 via Fratelli Canepa), interno 3, piano 2

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.955,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2), interno 3, piano 2	108,93 mq	734,00 €/mq	€ 79.954,62	100,00%	€ 79.955,00
Valore di stima:					€ 79.955,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.997,75	€
Spese di amministrazione insolute	7.454,12	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 66.103,00

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3 via Fratelli Canepa), interno 4, piano 3

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.955,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3), interno 4, piano 3	108,93 mq	734,00 €/mq	€ 79.954,62	100,00%	€ 79.955,00
Valore di stima:					€ 79.955,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.997,75	€
Spese di amministrazione insolute	1.637,31	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 74.319,00

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B via Fratelli Canepa), piano S1

Locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato composto da un unico locale con altezza interna di mt. 2,96. Risulta ingombro di materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 57.029,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B), piano S1	81,47 mq	700,00 €/mq	€ 57.029,00	100,00%	€ 57.029,00
Valore di stima:					€ 57.029,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2.851,45	€
Spese di amministrazione insolute	358,23	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 53.819,00

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, piano 2
Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina e tre camere con altezza interna di mt.
3,00. La camera sullo spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale, mentre il bagno è stato
demolito e pertanto l'alloggio risulta privo di servizio igienico. Risulta ingombro di vecchi mobili
(vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.471,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, piano 2	102,92 mq	675,00 €/mq	€ 69.471,00	100,00%	€ 69.471,00
Valore di stima:					€ 69.471,00

Valore di stima: € 69.471,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.473,55	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 63.597,00

LOTTO 7

Bene N° 7 – locale commerciale ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1
Locale ad uso commerciale posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,48, con accesso dal vano scala comune, utilizzato alla data del sopralluogo dalla Farmacia posta al piano terra del fabbricato (via Fratelli Canepa 48-48A). Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 8 (box auto) che andrà chiusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 55.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino, Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1	111,56 mq	500,00 €/mq	€ 55.780,00	100,00%	€ 55.780,00
Valore di stima:					€ 55.780,00

Valore di stima: € 55.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2.789,00	€
Oneri per pratica SCA + variazione catastale +APE a seguito di SCIA per cambio d'uso da magazzino a loc.commerciali	2.500,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 50.491,00

Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1
Magazzino accatastato come box auto posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2.35. Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 7 che andrà chiusa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in capo a

Valore di stima del bene: € 16.065,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1	22,95 mq	700,00 €/mq	€ 16.065,00	100,00%	€ 16.065,00
Valore di stima:					€ 16.065,00

Valore di stima: € 16.065,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	803,25	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 14.861,00

Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano T
Locale ad uso magazzino al piano terra con altezza utile di mt. 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in capo a F

Valore di stima del bene: € 6.576,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano T	16,44 mq	400,00 €/mq	€ 6.576,00	100,00%	€ 6.576,00
Valore di stima:					€ 6.576,00

Valore di stima: € 6.576,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	328,80	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 6.247,00

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano T
Locale ad uso negozio (attualmente utilizzato come farmacia) posto al piano terra composto da zona vendita, retro e bagno con antibagno. Altezza utile interna mt. 3,58 - bagno h. 2,40.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) in capo a

Valore di stima del bene: € 130.305,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Negozio Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano T	92,81 mq	1.404,00 €/mq	€ 130.305,24	100,00%	€ 130.305,00
Valore di stima:					€ 130.305,00

Valore di stima: € 130.305,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6.515,25	€
Spese amministrazione per acqua da corrispondere al civ. 1A di via A.Pedemonte	487,15	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 123.302,00

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, piano 1
Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, tre camere, poggiolo e locale
ripostiglio con accesso dal vano scale posto sul medesimo piano; ha un'altezza interna di mt. 3,30. La
camera posta nello spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale. Risulta ingombro di vecchi
mobili (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.312,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, piano 1	108,61 mq	675,00 €/mq	€ 73.311,75	100,00%	€ 73.312,00
Valore di stima:					€ 73.312,00

Valore di stima: € 73.312,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.665,60	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 69.246,00

Bene N° 12 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9-11, piano T

Locale ad uso negozio posto al piano terra composto da un grande locale con annesso bagno e antibagno e locale ad uso ufficio. Altezza utile mt. 3,50. L'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno. Poichè dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locali commerciale e come frazionamento, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 27, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 256.841,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Negozio Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9- 11, piano T	352,32 mq	729,00 €/mq	€ 256.841,28	100,00%	€ 256.841,00
Valore di stima:					€ 256.841,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12.842,05	€
Lavori di rimessa in pristino come da descrizione nel paragrafo regolarità edilizia.	6.000,00	€
Spese di amministrazione insolite	1.399,75	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 236.599,00

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1
Appartamento posto al piano terra, composto da un open space con annesso angolo cottura e bagno.
Dispone oltre che dell'accesso dall'esterno (civ. 15) anche di un accesso dal vano scale del civ. 13.
Altezza utile interna mt. 3,50. L'immobile in esame ha ceduto un vano del confinante lotto 12. Poiché
dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a
locali commerciale, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino. Risulta ingombro di materiale di
vario genere (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 28, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 33.819,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1	88,07 mq	384,00 €/mq	€ 33.818,88	100,00%	€ 33.819,00
Valore di stima:					€ 33.819,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1.690,95	€
Lavori di rimessa in pristino come da descrizione nel paragrafo regolarità edilizia.	2.000,00	€
Spese di amministrazione insolite	448,95	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 29.279,00

Bene N° 14 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano T
Locale ad uso negozio posto al piano terra costituito da 2 u.i., il civ. 48D (sub. 1 del mappale 447) ed il civ. 48C (sub. 2 del mappale 447).

L'immobile nel suo insieme è un unico locale avente altezza utile interne di mt. 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 14, Part. 447, Sub. 1, Categoria C1

Fg. 14, Part. 447, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 101.635,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Negozio Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano T	101,89 mq	997,50 €/mq	€ 101.635,27	100,00%	€ 101.635,00
Valore di stima:					€ 101.635,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5.081,75	€
Spese di amministrazione insolute	748,49	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 95.804,00

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano T
Mono locale ad uso abitativo posto al piano terreno e composto da un locale con annesso angolo
cottura e bagno. Altezza interna mt. 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 12.643,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano T	18,73 mq	675,00 €/mq	€ 12.642,75	100,00%	€ 12.643,00
Valore di stima:					€ 12.643,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	632,15	€
Spese di amministrazione insolute	315,22	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 11.695,00

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, piano 1
Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, bagno, dispensa, tinello con cucina, tre camere e due poggiali. Altezza utile interna mt. 3,00. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.585,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, piano 1	114,94 mq	675,00 €/mq	€ 77.584,50	100,00%	€ 77.585,00
Valore di stima:					€ 77.585,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3.879,25	€
Spese di amministrazione	701,93	€
Regolarizzazione catastale	400,00	€
Regolarizzazione edilizia	7.680,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 64.923,00

Bene N° 17 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano T
Locale ad uso negozio posto al piano terra con annesso servizio igienico. Altezza utile interna mt. 3,50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 449, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) così ripartita:

Valore di stima del bene: € 156.695,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Negozio Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano T	204,83 mq	765,00 €/mq	€ 156.694,95	100,00%	€ 156.695,00
Valore di stima:					€ 156.695,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7.834,75	€
Spese di amministrazione insolute	3.560,39	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 145.299,00

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B), interno 1, piano terra.

Locale ad uso magazzino al piano terra con annesso bagno, avente altezza interna di mt. 3,00 con accesso dall'esterno indicato con il civ. 1B e dal vano scale contrassegnato con l'interno 1.

Alla data del sopralluogo del 27/2/2025 l'immobile era utilizzato come studio veterinario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 1, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), così ripartito:

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 35.242,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1), interno 2, piano 1°.

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), così ripartito:

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 74.138,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2), interno 3, piano 2°.

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 3, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), così ripartito: 1

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 66.103,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3), interno 4, piano 3°.

Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 4, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), così ripartito:

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 74.319,00

LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B), piano S1.

Locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato composto da un unico locale con altezza interna di mt. 2,96.

Risulta ingombro di materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 5, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1), così ripartito: L...

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 53.819,00

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, piano 2°.

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina e tre camere con altezza interna di mt. 3,00; la camera sullo spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale, mentre il bagno è stato demolito e pertanto l'alloggio risulta privo di servizio igienico.

Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 4, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a l

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 63.597,00

LOTTO 7

Bene N° 7 - locale commerciale ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1.

Locale ad uso commerciale posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,48, con accesso dal vano scala comune, utilizzato alla data del sopralluogo dalla Farmacia posta al piano terra del fabbricato (via Fratelli Canepa 48-48A). Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 8 (box auto) che andrà chiusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 5, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a E

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 50.491,00

LOTTO 8

Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1.

Magazzino accatastato come box auto posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,35; esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 7 che andrà chiusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 6, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.861,00

LOTTO 9

Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano terra.

Locale ad uso magazzino al piano terra con altezza utile di mt. 3,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 7, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a I

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.247,00

LOTTO 10

Bene N° 10 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano terra.

Locale ad uso negozio (attualmente utilizzato come farmacia) posto al piano terra composto da zona vendita, retro e bagno con antibagno. Altezza utile interna mt. 3,58 - bagno h. 2,40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 8, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 123.302,00

LOTTO 11

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, piano 1°.

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, tre camere, poggiolo e locale ripostiglio con accesso dal vano scale posto sul medesimo piano; ha un'altezza interna di mt. 3,30. La camera posta nello spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 9, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 69.246,00

LOTTO 12

Bene N° 12 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9-11, piano terra.

Locale ad uso negozio posto al piano terra composto da un grande locale con annesso bagno e antibagno e locale ad uso ufficio. Altezza utile mt. 3,50. L'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno. Poichè dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locale commerciale e come frazionamento, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 27, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 236.599,00

LOTTO 13

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1°.

Appartamento posto al piano terra, composto da un open space con annesso angolo cottura e bagno. Dispone oltre che dell'accesso dall'esterno (civ. 15) anche di un accesso dal vano scale del civ. 13. Altezza utile interna mt. 3,50.

L'immobile in esame ha ceduto un vano del confinante lotto 12. Poichè dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locali commerciale, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Risulta ingombro di materiale di vario genere (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 28, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a "

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 29.279,00

LOTTO 14

Bene N° 14 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano terra.

Locale ad uso negozio posto al piano terra costituito da 2 u.i., il civ. 48D (sub. 1 del mappale 447) ed il civ. 48C (sub. 2 del mappale 447). L'immobile nel suo insieme è un unico locale avente altezza utile interne di mt. 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 14, Part. 447, Sub. 2, Categoria C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a l sub. 1 e in capo a l

per il sub. 2.

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 95.804,00

LOTTO 15

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano terra.

Mono locale ad uso abitativo posto al piano terreno e composto da un locale con annesso angolo cottura e bagno. Altezza interna mt. 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 3, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.695,00

LOTTO 16

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, piano 1°.

Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, bagno, dispensa, tinello con cucina, tre camere e due poggiori. Altezza utile interna mt. 3,00. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) in capo a

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 64.923,00

Bene N° 17 - Negozio ubicato a Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano terra.

Locale ad uso negozio posto al piano terra con annesso servizio igienico. Altezza utile interna mt. 3,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 449, Sub. 1, Categoria C1.

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

Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG vigente il fabbricato ricade in zona B, rispetto al PUC adottato con delibera della G.C. n. 52 del 25/5/2018 il fabbricato ricade nell'ambito AR_TE di riqualificazione del territorio edificato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 145.299,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 520/2024 DEL R.G.E.****LOTTO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 35.242,00**

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1B (già 48B), interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	80,32 mq
Stato conservativo:	In sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino al piano terra con annesso bagno, avente altezza interna di mt. 3,00 con accesso dall'esterno indicato con il civ. 1B e dal vano scale contrassegnato con l'interno 1. Alla data del sopralluogo del 27/2/2025 l'immobile era utilizzato come studio veterinario.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.138,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/1), interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	108,93 mq
Stato conservativo:	In buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggioni con altezza interna di mt. 3,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.103,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/2), interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	108,93 mq
Stato conservativo:	In buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.319,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già 48B/3), interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	108,93 mq
Stato conservativo:	In buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, sala, due camere e due poggiali con altezza interna di mt. 3,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.819,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Alessandro Pedemonte civ. 1A (già civ. 48B), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 144, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	81,47 mq
Stato conservativo:	In discerto stato di manutenzione risulta ingombro di materiale di vario genere.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato composto da un unico locale con altezza interna di mt. 2,96. Risulta ingombro di materiali di vario genere (vedasi documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.597,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	102,92 mq
Stato conservativo:	In pessimo stato di manutenzione risulta ingombro di mobili e materiale di vario genere.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina e tre camere con altezza interna di mt. 3,00. La camera sullo spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale, mentre il bagno è stato demolito e pertanto l'alloggio risulta privo di servizio igienico. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.491,00

Bene N° 7 - locale commerciale			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 5, Categoria C2 (stato ante SCIA 2373/2025)	Superficie	111,56 mq
Stato conservativo:	In sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,48, con accesso dal vano scala comune, utilizzato alla data del sopralluogo dalla Farmacia posta al piano terra del fabbricato (via Fratelli Canepa 48-48A). Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 8 (box auto) che andrà chiusa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.861,00

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	22,95 mq
Stato conservativo:	In discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Magazzino accatastato come box auto posto al piano seminterrato con altezza utile di mt. 2,35. Esiste una porta di comunicazione con l'adiacente lotto 7 che andrà chiusa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.247,00

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	16,44 mq
Stato conservativo:	In discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino al piano terra con altezza utile di mt. 3,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.302,00

Bene N° 10 - Negozio			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48-48A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	92,81 mq
Stato conservativo:	In buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio (attualmente utilizzato come farmacia) posto al piano terra composto da zona vendita, retro e bagno con antibagno. Altezza utile interna mt. 3,58 - bagno h. 2,40.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.246,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48A, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 147, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	108,61 mq
Stato conservativo:	In pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, bagno, cucina, tre camere, poggiatesta e locale ripostiglio con accesso dal vano scale posto sul medesimo piano; ha un'altezza interna di mt. 3,30. La camera posta nello spigolo nord/ovest ha accesso solo dal vano scale. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.599,00

Bene N° 12 - Negozio			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Don Mario Bordo 9-11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà: E		
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 27, Categoria C1	Superficie	352,32 mq
Stato conservativo:	In buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio posto al piano terra composto da un grande locale con annesso bagno e antibagno e locale ad uso ufficio. Altezza utile mt. 3,50. L'immobile in esame ha accorpato un vano del confinante lotto 13 ed una porzione della zona vendita (spigolo N/O) è stata tramezzata creando un magazzino con esclusivo accesso dall'esterno. Poichè dette opere sono state eseguite abusivamente, e si configurano come cambio d'uso da abitazione a locali commerciale e come frazionamento, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.279,00

Bene N° 13 - Ufficio			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Privata Don Mario Bordo 15, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà: I		
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 244, Sub. 28, Categoria A3	Superficie	88,07 mq
Stato conservativo:	In pessimo stato di manutenzione viene attualmente utilizzato come magazzino.		
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra, composto da un open space con annesso bagno. Dispone oltre che dell'accesso dall'esterno (civ. 15) anche di un accesso dal vano scale del civ. 13. Altezza utile interna mt. 3,50. L'immobile in esame ha ceduto un vano del confinante lotto 12. Poichè dette opere sono state eseguite abusivamente, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino. Risulta ingombro di materiale di vario genere (vedasi documentazione fotografica). Dovrà essere presentata variazione catastale da appartamento ad ufficio essendo la destinazione legittimata dal titolo edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.804,00

Bene N° 14 - Negozio			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48C-48D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà sub. 1: Proprietà sub. 2:		
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 14, Part. 447, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	101,89 mq
Stato conservativo:	In discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio posto al piano terra costituito da 2 u.i., il civ. 48D (sub. 1 del mappale 447) ed il civ. 48C (sub. 2 del mappale 447). L'immobile nel suo insieme è un unico locale avente altezza utile interne di mt. 3,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.695,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	18,73 mq
Stato conservativo:	In scadente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Mono locale ad uso abitativo posto al piano terreno e composto da un locale con annesso angolo cottura e bagno. Altezza interna mt. 3,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.923,00

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 48B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 447, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	114,94 mq
Stato conservativo:	In scadente stato di manutenzione risulta ingombro di arredi vari.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, bagno, dispensa, tinello con cucina, tre camere e due poggiali. Altezza utile interna mt. 3,00. Risulta ingombro di vecchi mobili (vedasi documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.299,00

Bene N° 17 - Negozio			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - Via Fratelli Canepa civ. 76A-76C-76D, piano T		
Diritto reale:			
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 449, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	204,83 mq
Stato conservativo:	In sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio posto al piano terra con annesso servizio igienico. Altezza utile interna mt. 3,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA

lotto	ubicazione	destinazione	Valore base asta
1	Via Alessandro Pedemonte 1B	magazzino	€. 35.242,00
2	Via Alessandro Pedemonte 1A/2	abitazione	€. 74.138,00
3	Via Alessandro Pedemonte 1A/3	abitazione	€. 66.103,00
4	Via Alessandro Pedemonte 1A/4	abitazione	€. 74.319,00
5	Via Alessandro Pedemonte 1A	magazzino	€. 53.819,00
6	Via Fratelli Canepa 48A/2	abitazione	€. 63.597,00
7	Via Fratelli Canepa 48A	loc. comm./le	€. 50.491,00
8	Via Fratelli Canepa 48	magazzino	€. 14.861,00
9	Via Fratelli Canepa 48A/A	magazzino	€. 6.247,00
10	Via Fratelli Canepa 48A-48	negozio	€. 123.302,00
11	Via Fratelli Canepa 48A/1	abitazione	€. 69.246,00
12	Via Privata Don Mario Bordo 9/11	negozio	€. 236.599,00
13	Via Privata Don Mario Bordo 15	abitazione	€. 29.279,00
14	Via Fratelli Canepa 48C - 48D	negozio	€. 95.804,00
15	Via Fratelli Canepa 48B/A	abitazione	€. 11.695,00
16	Via Fratelli Canepa 48B/1	abitazione	€. 64.923,00
17	Via Fratelli Canepa 76A-76C-76D	negozio	€. 145.299,00

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

VALE PER TUTTI I LOTTI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito derivante da Atto -- -- -- rep.

63398/10526 del 30/3/2005

Iscritto a Genova il 01/04/2005

Reg. gen. 15177 - Reg. part. 3463

Importo: € 3.200.000,00

A favore di ,

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.600.000,00

Note:

Contro

Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4

Quota 6/12 sul lotto 5

Quota 1/1 sui lotti 6/7/8/9/10/11

Quota 3/6 sui lotti 12/13

Quota 1/3 sul lotto 17

Contro

Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4

Quota 4/12 sul lotto 5

Quota 3/6 sui lotti 12/13

Quota 1/3 sul lotto 17

Contro

Quota 2/12 sui lotti 1/2/3/4

Quota 2/12 sul lotto 17

Quota 1/1 sui lotti 14 e 16

Debitore non datore di ipoteca

Verbale pignoramento immobili

Trascritto a Genova il 12/12/2024

Reg. gen. 42103 - Reg. part. 33201

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note:

Contro

Quota 7/12 sui lotti 1/2/3/4

Quota 8/12 sul lotto 5

Quota 1/1 sui lotti 6/7/8/9/10/11/14/15/16

Quota 1/2 sui lotti 12/13

Quota 2/3 sul lotto 17

Contro

Quota 5/12 sui lotti 1/2/3/4

Quota 4/12 sul lotto 5

Quota 1/2 sui lotti 12/13

Quota 1/3 sul lotto 17