

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 565/2024 R.E.
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C.F. 09339391006

AVV. BAZZANI STEFANO
VIA MALTA 2/6
16100 GENOVA GE
010.561623

stefano.bazzani@ordineavvgenova.it

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu

Rif. Studio GEA52__565-24

1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche	5
2.1	Operazioni peritali	5
2.2	Controlli preliminari	5
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	6
3.1	Dati catastali	6
3.2	Accessi	6
3.3	Confini	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	6
4	Descrizione sommaria	7
4.1	Tipologia del bene	7
4.2	Altezza interna utile	7
4.3	Composizione interna	7
4.4	Caratteristiche strutturali	7
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	8
4.6	Impianti	8
5	Consistenza	8
6	Stato di possesso	9
7	Vincoli ed oneri giuridici	9
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	9
7.2	Atti di asservimento urbanistico	9
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	9
7.4	Altre limitazioni d'uso	9
7.5	Iscrizioni	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	10
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	10
7.8	Oneri per difformità catastali	10
8	Spese condominiali	10
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	10
8.2	Spese straordinarie deliberate scadute	11
8.3	Spese condominiali scadute	11
9	Precedenti proprietari nel ventennio	11
9.1	Attuali proprietari	11
9.2	Precedenti proprietari	11
10	Pratiche edilizie	11
10.1	Regolarità urbanistica	12
10.2	Regolarità catastale	12
11	Dotazioni condominiali	12
12	Stima dei beni	12
12.1	Criteri di stima	12
12.2	Fonti di informazione	13
12.3	Stima del valore a base d'asta	13
12.4	Divisione in lotti	14
13	ELENCO ALLEGATI	14
14	DEPOSITO	14

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Vendita della quota della piena proprietà del Bene.

Il compendio oggetto di stima è un appartamento nel Comune di **SERRA RICCO'** in **VIA FRANCESCO PEDEMONTI n. 14 Interno 10 Piano 3** costituito da : ingresso, corridoio con disimpegno, due ripostigli, n.3 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, n.2 poggioli.

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà di:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX
- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX

Per averla acquistata in forza di atto di acquisto del 07.01.2008 Rep.6923 Rac.1234 a rogito Notaio Mario GRECO per acquisto fatto dalla XXXXXXXX.

L'atto risulta trascritto in Genova in data 14.01.2008 al Registro Particolare 817 Registro Generale 1340.

Il titolo di provenienza è allegato al presente elaborato.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 09.01.2025:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/11/2010

Registro Particolare 7354 Registro Generale 36671

Pubblico ufficiale FERRARI CLEMENTE

Repertorio 15587/11283 del 18/11/2010

Totale Ipoteca : € 318.000,00

Capitale : € 159.000,00

Durata : 30 anni

A favore : BANCA NAZIONALE del LAVORO cf 09339391006

Contro : odierni esecutati

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 09/01/2025

Registro Particolare 372 Registro Generale 455

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA UNEP

Repertorio 12573 del 18/12/2024

A favore : BANCA NAZIONALE del LAVORO cf 09339391006

Contro : odierni esecutati

Valore Pignoramento : € 117.126,76

Note : Trattasi del Pignoramento per cui si procede.

È stato depositato intervento da parte di Agenzia delle Entrate Riscossioni nei confronti di XXXXXXXX per l'importo di € 8.522,22 di cui 0 € assistiti da credito ipotecario in data 24.07.2025.

- Al momento del Sopralluogo effettuato in data 10.04.2025 l'appartamento risultava occupato dall'esecutata e dal figlio maggiorenne.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita pari alla **piena proprietà dell'appartamento** è pari a **€ 100.000,00**; si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI per la tipologia Abitazione di Tipo Civile, applicato l'abbattimento del 5% indicato dall'ufficio, applicata una decurtazione di € 2.500,00 per il ripristino delle irregolarità catastali ed urbanistiche accertate.

NOTE: Si precisa che l'immobile oggetto di perizia è di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Nel corso del sopralluogo condotto l'esecutata ha riferito di essersi separata in maniera consensuale ed aver divorziato dal marito (che è comproprietario) da circa 1 anno. Non ho tuttavia evidenza di tale evenienza. Ho quindi eseguito autonome ispezioni ipotecarie sia sull'immobile che sul codice fiscale dell'esecutata non rinvenendo alcuna formalità o trascrizione relativa ad assegnazioni di casa coniugale o sentenze. Le ispezioni ipotecarie autonome sono allegate alla presente relazione.

2 PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 20.02.2025 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina. In data 21.02.2025, non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità per rifiutare l'incarico, ho accettato l'incarico giurando di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'udienza di trattazione veniva quindi fissata per il giorno 19.06.2025. Successivamente non riuscendo a rispettare i termini assegnati in quanto in attesa di riscontro da parte del Comune in ordine all'accesso agli atti formulato, veniva richiesta ed accordata una proroga rinviando l'udienza al 16.09.2025 e la relativa scadenza al 16.08.2025.

In data 03.04.2025 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre visure aggiornate, in data 19.04.2025 ho effettuato accesso presso il Comune di Serra Riccò per estrarre il titolo edilizio.

In data 03.04.2025 ho effettuato accesso presso l'immobile.

In data 14.08.2025 procedevo al deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria delle esecuzioni a mezzo PCT.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si osserva che è allegato nel fascicolo del procedimento il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma cpc) del 13.01.2025 redatto dal Notaio Dott. Francesco CASARINI, lo scrivente ha comunque provveduto ad effettuare autonome ispezioni ipotecarie in data 23.07.2025.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che, alla data di redazione del presente elaborato è stato depositato intervento da parte di Agenzia delle Entrate Riscossioni nei confronti di XXXXXXX per l'importo di € 8.522,22 di cui 0 € assistiti da credito ipotecario in data 24.07.2025.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto ai due esecutati.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA codice fiscale 09339391006 per l'importo di € 117.126,76 oltre spese ed interessi contro gli odierni esecutati.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento che è stato trascritto in data 09.01.2025;
- È stata compiuta notifica dell'atto di pignoramento ai proprietari in data 18.12.2024 da parte dell'ufficiale giudiziario.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto di stima è un appartamento nel Comune di **SERRA RICCO'** in **VIA FRANCESCO PEDEMONTE n. 14 Interno 10 Piano 3** costituito da : ingresso, corridoio con disimpegno, due ripostigli, n.3 camere da letto, bagno, soggiorno, cucina, n.2 poggiali.

Tutto quanto sopra censito NECU come segue:

Comune di **SERRA RICCO' (Codice:I640)**

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: - Foglio: **8** Particella: **1814** Sub.: **16**

VIA FRANCESCO PEDEMONTE n. 14 Interno 10 Piano 3

L'immobile risulta in capo al NECU ai seguenti soggetti:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX
- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX

3.2 Accessi

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala condominiale. L'appartamento è posto al terzo piano dello stabile che è dotato di ascensore.

3.3 Confini

Dall'atto di provenienza del 07.01.2008 Rep.6923 Rac.1234 rogito Notaio Mario GRECO è indicato quanto segue "confinante a nord con appartamenti interni 9 (nove) e 11 (undici), vano ascensore e vano scala, ad est con appartamento interno 9 (nove), a sud con muro perimetrale verso proprietà Balbi, ad ovest con appartamento interno 11 (undici), sopra con appartamento interno 13 (tredici) e sotto con appartamenti interni 6 (sei) e 7 (sette).

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L'appartamento fa parte di un più ampio corpo di fabbrica nel quale sono presenti altri appartamenti tutti facenti capo al Condominio denominato VIA FRANCESCO PEDEMONTE n. 14 Il Condominio è amministrato dal Sig. Diego RUSSELLO riferimento mail port1@russello.it cellulare 335.8720019.

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini dell'edificio le parti indicate nell'art.1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.

Il condominio risulta essere dotato di servizio di riscaldamento centralizzato. Dalla documentazione contabile ricevuta dall'amministratore si evince che sono assegnati all'interno n.10

- 68.19 millesimi di spese generali
- 69.89 millesimi di spese per scala
- 55.27 millesimi per ascensore

Il riscaldamento è centralizzato e viene suddiviso in una quota del 34% in parti uguali tra i n.17 parti oltre che una quota del 66% in 87 parti di cui all'interno n.10 compete una quota di n.6 unità.

L'amministratore di condominio ha riferito che è in corso la redazione di una nuova tabella millesimale che mi ha riferito essere già stata approvata ma che non mi ha fornito.

L'amministratore mi ha altresì riferito che il condominio è dotato di n.3 posti auto esterni a rotazione che vengono concessi in utilizzo oneroso da parte dell'amministrazione ai condomini che ne fanno richiesta.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nel Comune di SERRA RICCO'. Le zone immediatamente limitrofe all'immobile sono destinate a residenza. Sono presenti collegamenti pubblici (bus). Sono presenti nelle vicinanze scuole ed esercizi commerciali.

4.1 Tipologia del bene

L'immobile è identificato come Abitazioni di tipo Civile A2, nello specifico risulta essere un appartamento posto al terzo (quarto fuori terra) facente parte del corpo di fabbrica di VIA FRANCESCO PEDEMONTE n.14.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza dell'appartamento rilevata è di circa 3.00 [m] circa.

4.3 Composizione interna

Attraverso la porta di ingresso si accede in un ingresso e quindi in un corridoio sul quale insistono due locali ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno. Dall'ingresso si accede ad una zona soggiorno con la cucina che si affaccia direttamente.

L'immobile è dotato di due poggiali raggiungibili mediante le porte a finestra sul soggiorno e sulla camera n.1 (primo poggiale) e mediante le porte finestra sulle camere n.2 e n.3 (secondo poggiale).

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio ove è inserito l'appartamento è stato edificato in forza di Pratica Edilizia n.60/1971 del 01.12.1971 e successiva variante n.2 del 10.02.1972 in cemento armato con tamponature in laterizi le cui condizioni non sono state verificate.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

La muratura esterna si presenta intonacata e tinteggiata al civile in ottimo stato. La muratura interna delle scale si presenta intonacata e tinteggiata in normale stato di manutenzione.

La muratura interna dell'appartamento si presenta tinteggiata in normale stato.

La porta di accesso all'appartamento non è di tipo blindato.

Le porte interne sono in legno in normale stato.

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro in normale stato di conservazione. La pavimentazione interna è in piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia privo di certificazione di conformità.

Complessivamente l'appartamento si presenta in normale stato.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, certificazione assente (funzionante).

Idrico : sottotraccia, non presente dichiarazione di conformità.

Riscaldamento: riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore, produzione di ACS con Produttore a gas installato sul poggolo.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 [cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 [cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo una superficie Commerciale di 110,6 [m²] arrotondata a 111 [m²].

6 STATO DI POSSESSO

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 03.04.2025 l'appartamento risultava occupato dall'esecutata e dal figlio.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Si desidera precisare che nel corso del sopralluogo la Sig.^{ra} XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutata) ha riferito di essere divorziata in maniera consensuale dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX da 1 anno ma non ha fornito ulteriori indicazioni in merito.

Dalle ispezioni ipotecarie ulteriori eseguite sul codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ed eseguite su Genova e Sassari (Uffici dove risultavano essere presenti trascrizioni) non ho reperito alcuna indicazioni in merito all'assegnazione della casa coniugale oppure convenzioni matrimoniali.

L'esito delle ispezioni eseguite viene allegato al presente elaborato.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuate in data 23.07.2025 risulta quanto segue.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 19/11/2010
Registro Particolare 7354 Registro Generale 36671
Pubblico ufficiale FERRARI CLEMENTE
Repertorio 15587/11283 del 18/11/2010
Totale Ipoteca : € 318.000,00
Capitale : € 159.000,00
Durata : 30 anni
A favore : BANCA NAZIONALE del LAVORO cf 09339391006
Contro : odierni eseguiti

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuate in data 23.07.2025 risulta quanto segue.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 09/01/2025
Registro Particolare 372 Registro Generale 455
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA UNEP
Repertorio 12573 del 18/12/2024
A favore : BANCA NAZIONALE del LAVORO cf 09339391006
Contro : odierni eseguiti
Valore Pignoramento : € 117.126,76
Note : Trattasi del Pignoramento per cui si procede.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Sarà necessario presentare una pratica SCIA in sanatoria e corrispondere le previste sanzioni.

Il costo complessivo per la sanatoria è quantificabile in € 2.500,00 già comprensivo di onorari professionali e sanzioni previste.

7.8 Oneri per difformità catastali

Sarà necessario al termine della sanatoria presentare aggiornamento planimetrico coerente con lo stato sanato.

Il costo si può ritenere compreso negli oneri per sanare la difformità urbanistico edilizia.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Il condominio è amministrato dall'amministratore Sig. Diego RUSSELLO riferimento mail port1@russello.it cellulare 335.8720019.

Dall'ultimo rendiconto relativo all'amministrazione ordinaria 2023-2024 (periodo 01.05.2023 → 30.04.2024) rilevo che il costo dell'amministrazione ammonta a circa 3.000 euro annui (€ 2.954,52).

Tali spese ricomprendono anche le spese di riscaldamento che, come indicato, è di tipo condominiale con ripartitori di calore installati sui radiatori.

8.2 Spese straordinarie deliberate scadute

Non ho ricevuto informazioni in merito ad eventuali spese straordinarie deliberate e scadute da parte dell'amministrazione del condomino.

8.3 Spese condominiali scadute

Dall'ultimo rendiconto - al netto dei versamenti eseguiti - risultano spese scadute in capo all'interno 10 per € 3.068,30.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà degli odierni esecutari XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di acquisto del 07.01.2008 Rep.6923 Rac.1234 a rogito Notaio Mario GRECO per acquisto fatto dalla XXXXXXXX.

L'atto risulta trascritto in Genova in data 14.01.2008 al Registro Particolare 817 Registro Generale 1340.

Il titolo di provenienza è allegato al presente elaborato.

9.2 Precedenti proprietari

La XXXXXXXX risulta essere proprietaria del bene al ventennio in forza di atto di divisione Notaio Ottavio FERRANDO del 24.08.1973 Rep.39801 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 06.09.1973 al n.20085 reg. gen. e n.15365 reg. part.

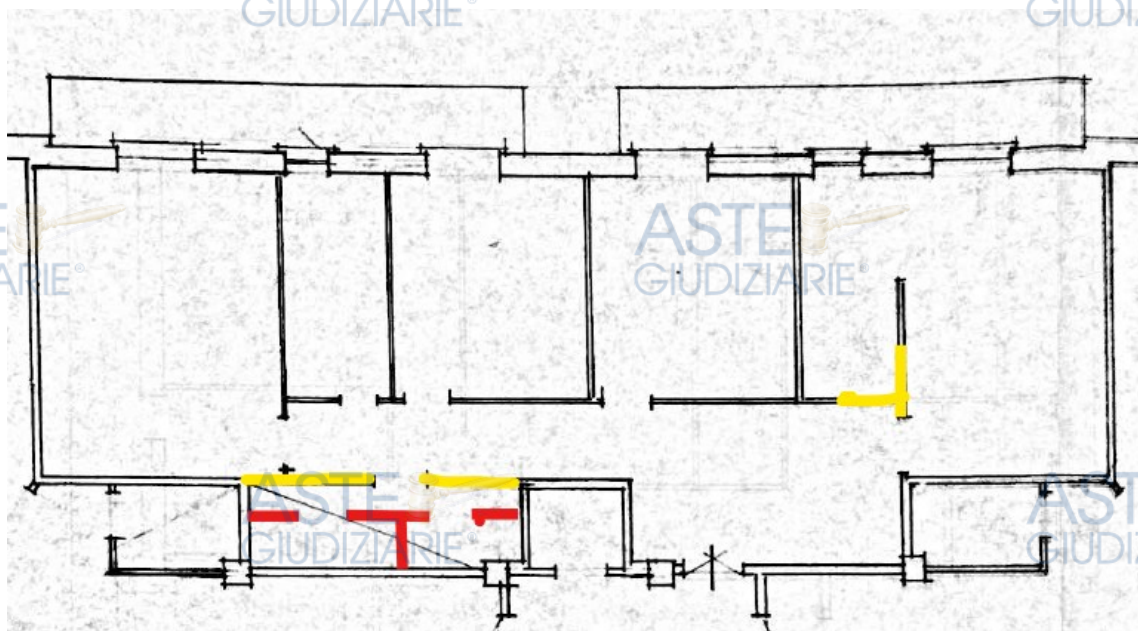
10 PRATICHE EDILIZIE

L'edificio di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte è stato edificato in forza di permesso di costruire 60/1971 del 02.12.1971 e relativa variante del n.2 del 10.02.1972 e risulta essere stato dichiarato abitabile in data 26.11.1976.

Ho effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Serra Riccò per estrarre copia del titolo edilizio che ho allegato alla presente relazione unitamente a stralcio dei relativi disegni.

10.1 Regolarità urbanistica

Lo stato di fatto dell'immobile indicato nelle tavole del progetto originario n.60/1971 del 01.12.1971 e successiva variante n.2 del 10.02.1972 è lievemente difforme rispetto allo stato accertato durante il sopralluogo. In particolare è stata rimossa una leggera tramezza di divisione nel locale cucina (che ora affaccia meglio nella zona giorno) e modificato il ripostiglio nel corridoio (che ora è suddiviso in due).



Estratto tavola di progetto – giallo demolito, rosso costruito

10.2 Regolarità catastale.

Lo stato di fatto raffigurato nella planimetria catastale lievemente difforme per le modifiche interne riscontrate e descritte nel paragrafo 10.1

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il palazzo è dotato di ascensore e riscaldamento centralizzato.

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Centrale/CENTRALE%20(CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO)-
Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **GENOVA**

Comune: **SERRA RICCO'**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE%20(CASTAGNA-MAINETTO-PEDEMONTE-PRELO-S.CIPRIANO)**

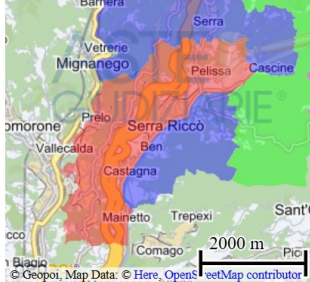
Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

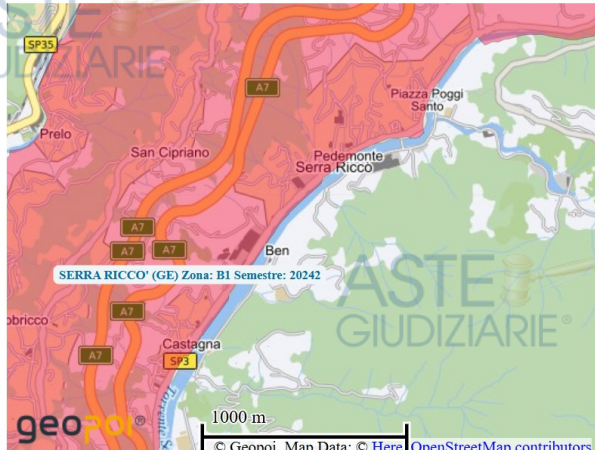
Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980	1450	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	950	1400	L	4,3	6,4	L
Posti auto coperti	Normale	940	1400	L	4,2	6,2	L
Posti auto scoperti	Normale	620	920	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	2150	L	4,9	6,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Quotazione OMI aggiornata al 23.07.2025

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di Tipo Civile" in normale stato di conservazione compresi tra 980 e 1.450 [€/m²].

Indagini di mercato relative all'area nella quale insiste l'immobile oggetto di stima (raggio di 500 metri tipologia bilocali e trilocali) evidenziano la presenza di n.3 immobili in vendita con un valore medio di 1.105,49 [€/m²]. Per altro due immobili risultano in vendita proprio nel medesimo stabile nel quale è presente quello oggetto di stima.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile che si presenta in normale stato, del tipo di esposizione, nonché del fatto che lo stabile si presenta in buona condizioni ma considerato tuttavia l'alta offerta sul mercato libero si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per la tipologia in esame, pertanto, un importo unitario di **€/mq 980,00**.

Per tanto si ottiene

Abitazione mq 111 x 980,00 = € 108.780,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio.

Si ottiene così il seguente computo:

[A] Abitazione	€	108.780,00
Decurtazione -5 % su [A]	- €	5.439,00
Spese Regularizzazione	- €	2.500,00
Totale	€	100.841,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** di vendita costituito dalla quota della piena proprietà dell'abitazione oggetti di stima un prezzo base d'asta di **€ 100.000,00** (centomila,00 euro).

12.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale (Estratto di Mappa, Visura Storica, Planimetria)
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Ispezioni Ipotecarie Autonome
6. Accesso Comune (estratto)
7. Nota di trascrizione pignoramento
8. Documenti Amministratore
9. Certificato Energetico n. 37161 del 14.08.2025

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.



Genova 14.08.2025



Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)



[Handwritten signature]
ASTE GIUDIZIARIE logo with gavel icon

