

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 18/09/2025, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 11 int. 41 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 3391477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Abitazione indipendente su due livelli fuori terra, posta nella parte pedonale di Sant'Olcese e raggiungibile solo tramite una piccola scala ed un breve percorso in salita cementata.

L'area è per lo più verdeggiante e scoscesa, con giardini a terrazze.

Il centro del paese è dotato di pochi essenziali servizi (municipio, polizia, poste, bar, ristorante, un piccolo negozio con alimentari, tabacchi e farmacia) nelle immediate vicinanze.

La zona si raggiunge percorrendo la SP2 che collega il Comune di Genova a Casella (GE).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il creditore ha depositato relazione notarile, redatta dal dott. Vincenzo Calderini (ved. all. 14).



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Non è noto lo stato civile attuale della sig.ra Frogi.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare è libera su tutti e quattro i lati, il piano terra è seminterrato e quindi a nord e ad est confina con intercapedine vs terrapieno, così come parzialmente a ovest, solo vs sud affaccia su piazza Marconi.

Il primo piano ha invece i seguenti affacci:

- a sud su piazza Marconi
- ad ovest affaccia su giardino/cortile privato
- a nord affaccia su giardino/cortile privato
- ad est affaccia su giardino/cortile privato

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,27 mq	64,48 mq	1	64,48 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	2,54 mq	2,54 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	1
Cortile	109,00 mq	109,00 mq	0,18	19,62 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie dell'area esterna è stata calcolata dalla planimetria catastale, il terreno infatti non è percorribile perchè pieno di rovi e di conseguenza rilevabile.

Occorre altresì precisare che peraltro lo stesso necessita di identificazione al catasto terreni: l'immobile infatti, seppure accatastato non risulta registrato nel catasto terreni: sia la villetta che il cortile/giardino circostante non sono infatti rappresentati, come emerge dalla mappa catastale allegata (v. all. 12).

Occorre pertanto incaricare un tecnico che effettui la registrazione di tipo mappale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1998 al 24/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 245, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Piano T-1
Dal 24/05/1999 al 12/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 245, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Piano T-1
Dal 12/07/2000 al 28/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 245, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Piano T-1
Dal 28/06/2001 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 245, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Piano T-1
Dal 27/05/2004 al 05/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 245, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Piano T-1

I dati sono estratti dalla visura catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	245	3		A2	3	3		333,11 €	T-1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	699				ENTE URBANO		980			

### **Corrispondenza catastale**

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

Nell'estratto di mappa non risulta raffigurato il fabbricato nè delimitato lente urbano di proprietà esclusiva, denominato cortile nella planimetria catastale (v. all. 12).

In data 18/12/2025 si è proceduto ad effettuare accesso presso l'agenzia del territorio, i quali riferivano che l'assenza di detto inserimento nel catasto terreni implica la necessità di depositare una pratica "tipo mappale con accatastamento nuovo fabbricato e delimitazione del terreno di proprietà".

### **PRECISAZIONI**

L'immobile, seppure accatastato al catasto fabbricati, non risulta registrato nel catasto terreni (v. all. 12): occorre pertanto incaricare un tecnico che effettui la registrazione di tipo mappale mediante nuovo accatastamento.

### **PATTI**

Nulla da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile, costruito prima del 01/09/1967 (v. all. 5), risulta ristrutturato nel 2020 con PE 67/2020 (v. all. 7) tuttavia attualmente sospesa per irregolarità nel DURC impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allegato alla CILA.

In oggi l'immobile, seppure sono evidenti i lavori della suddetta ristrutturazione, risulta avere scarsa manutenzione, con diffusi fenomeni di condensa interna soprattutto al piano primo, l'occupante riferisce altresì di non avere mai provveduto alla revisione/manutenzione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria ai sensi D.P.R. 74/2013.

Alcune porte interne risultano danneggiate ed il bagno necessita di alcuni interventi di completamento (si vedano le fotografie allegate - all. 10)

Esternamente il caseggiato si presenta in discrete condizioni, il giardino necessita di ampia pulizia, ad oggi infatti non è praticabile motivo per cui non si è potuto effettuare un rilievo preciso (v. all. 11).



## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni: trattasi di abitazione unifamiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla è stato rilevato agli atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra collegati internamente da scala a chiocciola in struttura prefabbricata in metallo e legno.

Non avendo riscontrato dall'accesso agli atti in comune migliori informazioni sul metodo costruttivo prevalente, si può ipotizzare che lo stesso sia così composto:

- fondazioni e strutture in cemento armato, tamponamenti perimetrali in mattoni forati, solai in latero cemento e tetto in legno.

Circa le finiture invece si segnala esternamente: pittura alle pareti esterne e manto di copertura in tegole, serramenti esterni in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio, alla base del fabbricato è presente sui prospetti un rivestimento in pietra; internamente invece è presente una pavimentazione in grès porcellanato effetto parquet a piano terreno, mentre al primo piano in grès porcellanato effetto cotto, le pareti interne sono tinteggiate e a piano terra è presente una porzione di rivestimento in grès porcellanato effetto pietra.

Le porte interne con in legno tamburato colore ciliegio.

Nel soggiorno è inoltre presente un camino semicircolare, anch'esso rivestito in materiale di rivestimento effetto pietra, l'attuale proprietà riferisce di non averlo mai utilizzato.

Il bagno è posto al primo piano e risulta completo di lavello, water, bidet e doccia, sia i pavimenti che i rivestimenti sono in grès porcellanato con piastrelle che ne rivestono la superficie verticale parzialmente.

I locali sono riscaldati con termosifoni e termo-arredo (nel bagno), la caldaia murale a gas metano di marca Hermann posizionata nella zona cucina, è autonoma e serve anche all'approvvigionamento di acqua calda sanitaria, quest'ultima, come riferito dall'esecutata, non è mai stata revisionata ma è funzionante.

E' stato rilevato anche un impianto di condizionamento al primo piano che però come riferito dall'esecutata non risulta funzionante.

L'impianto elettrico non è dotato di certificazione.

Come già precisato in altri capitoli, il terreno circostante non è praticabile, motivo per cui non si è potuto accertare la natura, così come risulta non visionabile il balcone completamente invaso da sterpaglie e piante rampicanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il compagno ed il figlio minore (ved. all.9).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 28/02/1996	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FERRANDO	01/12/1970	31949	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/02/1996 al 24/02/2000	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRASSO	28/02/1996	5371	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2000 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRUCCHI	24/02/2000	6055	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/06/2004 al 05/07/2016	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RISSO LUIGI FRANCESCO	25/06/2004	19880	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO ALESSANDRA	05/07/2016	24193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono estratti dalla visura catastale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 11/07/2016  
Reg. gen. 20567 - Reg. part. 3393  
Quota: 1/1



Importo: € 199.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 133.000,00

### **Trascrizioni**

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 11/07/2016  
Reg. gen. 20566 - Reg. part. 14614  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
Trascritto a GENOVA il 16/07/2025  
Reg. gen. 27955 - Reg. part. 22147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N.726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/01/2026 (v. all. 19-20), sono risultate le suddette formalità pregiudizievoli di cui si precisa debbano essere cancellate con la procedura.

Si pone attenzione alla dicitura riportata nella ricerca nominale circa la possibilità che vi siano formalità non validate dall'ufficio antecedentemente al 02/01/1975 (v. all. 19).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Poichè la proprietà comprende anche un a porzione di terreno è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno sito in foglio 10 mappale 699 (ved. all. 16), dal quale si evince che:

- l'immobile si trova in area in parte identificata dal Piano Regolatore Generale come TA (residenziale di tutela ambientale totalmente edificata), in parte ICC (Interesse comune Civile) ed in parte su viabilità pubblica esistente;
- secondo il PUC-INT l'immobile si trova in area identificata in parte in ambito 17.CO\_TE (ambito di completamento di altri tessuti edificati) in parte Ambito S\_ISP (Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico) ed in parte 2.CE\_TSI (ambito di conservazione di tessuti storici isolati).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile risulta edificato in data antecedente il 01/09/1967; successivamente sono state presentate le seguenti richieste presso il Comune di Sant'Olcese (GE):

- provvedimento numero 272 (protocollo numero 11727/89) rilasciato dal Comune di Sant'Olcese in data 5 ottobre 1999, per

l'allaccio alla fognatura pubblica;

- concessione in sanatoria n. 71 (Pratica Edilizia 43/99) rilasciata dallo stesso Comune in data 17 novembre 1999, per opere di ristrutturazione (v. all. 6);

- autorizzazione n. 24 con PE 86/2001 per sistemazione terrapieno (non risulta in Comune depositata fine lavori - v. all. 8)

- in data 07/09/2020 è stata depositata CILA prot. 9302 e rubricata come PE 67/2020 per l'esecuzione di opere interne di manutenzione straordinaria, tale pratica è stata sospesa in data 16/12/2020 per irregolarità riscontrate nel DURC della ditta esecutrice (v. all. 7).

Esiste certificato di abitabilità n. 4 del 01/07/1960 (v. all. 5) e successivo nuovo provvedimento rilasciato con n. 9 in data 13/11/2000 (v. all. 6).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto è conforme al progetto depositato con CILA PE 67/2020 sospesa dal Comune di Sant'Olcese in data 16/12/2020 (v. all. 7).

E' stato redatto e depositato APE n. 4141 in data 03/02/2026 (v. all. 21).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sussistono beni comuni nè vincoli condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di abitazione unifamiliare pertanto e' stato creato un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1  
Abitazione indipendente su due livelli fuori terra, posta nella parte pedonale di Sant'Olcese e raggiungibile solo tramite una piccola scala ed un breve percorso in salita cementata. L'area è per lo più verdeggianti e scoscesa, con giardini a terrazze. Il centro del paese è dotato di pochi essenziali servizi (municipio, polizia, poste, bar, ristorante, un piccolo negozio con alimentari, tabacchi e farmacia) nelle immediate vicinanze. La zona si raggiunge percorrendo la SP2 che collega il Comune di Genova a Casella (GE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 245, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 699, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Il metodo di stima scelto è quello della "comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio, del grado di finiture dello stesso, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti (v. all.17-18):

1 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona E1, microzona n. 3, per immobili di abitazioni civili in normali condizioni di manutenzione, fornisce prezzi al mq, compresi tra €880/1300 al mq - v. all. 17);

2 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni 1<sup>a</sup> fascia fornisce prezzi al mq, compresi tra €1.034/1.330 al mq - v. all. 18);

3 - acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati, aventi caratteristiche similari al subject, ove appartamenti in zona con stato di manutenzione normale il costo unitario è pari a €/mq 1.200,00 circa.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario al mq è stato così individuato in €1.038,00/1.276,00 (min-max) che, tenuto conto dello stato di conservazione del caseggiato consente di applicare un valore unitario pari a €/mq 1.250,00.

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima:

la superficie commerciale complessiva, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di 84,74 mq ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm oltre la superficie netta degli accessori moltiplicati per i coefficienti di destinazione (balcone e cortile).

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile, tenuto conto dello stato attuale di manutenzione è pari a 84,74 mq x 1.1250,00 €/mq = €105.925,00.

Dovendo procedere a registrare il tipo mappale (con rilievo strumentale dell'area esterna) nonché sostenere i costi per chiudere la CILA PE67/2020 ancora sospesa, si ritiene di poter individuare quale somma da porre a base d'asta "ribassata" delle spese di regolarizzazione urbanistica/edilizia e anche catastale €100.000,00 (arr.to).



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1	84,74 mq	1.250,00 €/mq	€ 105.925,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva, si ricorda che per la corretta delimitazione del terreno ed il fabbricato andranno inseriti nel catasto terreni mediante presentazione di "tipo mappale" con accatastamento "nuovo" fabbricato. L'immobile ad oggi risulta abitabile ma con una pratica edilizia (CILA PE 67/2020) aperta e sospesa per DURC non valido, lo stato attuale di distribuzione interna è conforme al progetto rappresentato nella suddetta CILA.

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

Genova, li 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Galuppo Chiara

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo 05.11.25
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - abitabilità 1960
- ✓ N° 6 Altri allegati - sanatoria 43\_1999 con abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - sospensione cila 62\_2020



- ✓ N° 8 Altri allegati - autorizzazione 24\_2001
- ✓ N° 9 Altri allegati - verbale di sopralluogo 10.12.25
- ✓ N° 10 Altri allegati - fotografie interni
- ✓ N° 11 Altri allegati - fotografie esterne
- ✓ N° 12 Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 13 Altri allegati - visura terreno
- ✓ N° 14 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 15 Altri allegati - certificazione art 561 cpc
- ✓ N° 16 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 17 Altri allegati - estratto geopoi
- ✓ N° 18 Altri allegati - estratto borsino immobiliare
- ✓ N° 19 Altri allegati - ispezioni ipotecarie\_ricerca nominale
- ✓ N° 20 Altri allegati - ispezioni ipotecarie\_ricerca fabbricato
- ✓ N° 21 Altri allegati - APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1  
Abitazione indipendente su due livelli fuori terra, posta nella parte pedonale di Sant'Olcese e raggiungibile solo tramite una piccola scala ed un breve percorso in salita cementata. L'area è per lo più verdeggiante e scoscesa, con giardini a terrazze. Il centro del paese è dotato di pochi essenziali servizi (municipio, polizia, poste, bar, ristorante, un piccolo negozio con alimentari, tabacchi e farmacia) nelle immediate vicinanze. La zona si raggiunge percorrendo la SP2 che collega il Comune di Genova a Casella (GE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 245, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 699, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Poichè la proprietà comprende anche un a porzione di terreno è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno sito in foglio 10 mappale 699 (ved. all. 16), dal quale si evince che: - l'immobile si trova in area in parte identificata dal Piano Regolatore Generale come TA (residenziale di tutela ambientale totalmente edificata), in parte ICC (Interesse comune Civile) ed in parte su viabilità pubblica esistente; - secondo il PUC-INT l'immobile si trova in area identificata in parte in ambito 17.CO\_TE (ambito di completamento di altri tessuti edificati) in parte Ambito S\_ISP (Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico) ed in parte 2.CE\_TSI (ambito di conservazione di tessuti storici isolati).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Olcese (GE) - Piazza Marconi 28, edificio unico, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 245, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 699, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	84,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, costruito prima del 01/09/1967 (v. all. 5), risulta ristrutturato nel 2020 con PE 67/2020 (v. all. 7) tuttavia attualmente sospesa per irregolarità nel DURC impresa **** Omissis **** allegato alla CILA. In oggi l'immobile, seppure sono evidenti i lavori della suddetta ristrutturazione, risulta avere scarsa manutenzione, con diffusi fenomeni di condensa interna soprattutto al piano primo, l'occupante riferisce altresì di non avere mai provveduto alla revisione/manutenzione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria ai sensi D.P.R. 74/2013. Alcune porte interne risultano danneggiate ed il bagno necessita di alcuni interventi di completamento (si vedano le fotografie allegate - all. 10) Esternamente il caseggiato si presenta in discrete condizioni, il giardino necessita di ampia pulizia, ad oggi infatti non è praticabile motivo per cui non si è potuto effettuare un rilievo preciso (v. all. 11).		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione indipendente su due livelli fuori terra, posta nella parte pedonale di Sant'Olcese e raggiungibile solo tramite una piccola scala ed un breve percorso in salita cementata. L'area è per lo più verdeggiante e scoscesa, con giardini a terrazze. Il centro del paese è dotato di pochi essenziali servizi (municipio, polizia, poste, bar, ristorante, un piccolo negozio con alimentari, tabacchi e farmacia) nelle immediate vicinanze. La zona si raggiunge percorrendo la SP2 che collega il Comune di Genova a Casella (GE).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il compagno ed il figlio minore (ved. all.9).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a GENOVA il 11/07/2016  
Reg. gen. 20567 - Reg. part. 3393  
Quota: 1/1  
Importo: € 199.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 133.000,00
- **ATTO GIUDIZIARIO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
Trascritto a GENOVA il 16/07/2025  
Reg. gen. 27955 - Reg. part. 22147  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N.726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

