

TRIBUNALE DI GENOVA SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ricatti Monica

Esecuzione Immobiliare 476/2025 R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Adeguamenti e correzioni di stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 476/2025 del R.G.E.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Elenco allegati	23



INCARICO

La sottoscritta Geom. Ricatti Monica, con studio in Via N. Cambiaso 61/5 - 16039 - Sestri Levante (GE), e-mail georicatti@gmail.com, PEC monica.ricatti@geopec.it, Tel. 340 3429934, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico immobile e quindi viene formato un **LOTTO UNICO** :

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

Ubicato a RECCO (GE) - VIA ROMA CIV. 204/D INT. 9 , PIANO SECONDO.

CATASTO FABBRICATI : F. 6 , PARTICELLA 73, SUBALTERNO 10.

Tutte le informazioni che seguono si riferiscono all'unico bene oggetto di esecuzione.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in fabbricato residenziale plurifamiliare edificato verso la metà degli anni 60 (abitabilità 16/03/1967) nel Comune di Recco in prossimità dall'uscita del casello autostradale (c.f.r. ubicazione in All.2) , zona considerata limite del centro cittadino verso nord.

L'immobile oggetto di esecuzione occupa parte del piano secondo , con affacci sui lati sud ed ovest.

L'appartamento internamente è suddiviso in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere , bagno e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso agli immobili è avvenuto con il custode così come da verbale in All. 9 "Stato dell'immobile".



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

Ubicato a RECCO (GE) - VIA ROMA CIV. 204 - INTERNO 9 , PIANO SECONDO.

La planimetria del bene è riportata nell'allegato n.ro 3 e lo stato , alla data del sopralluogo, è rappresentato negli scatti fotografici compresi nell'allegato n.ro 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti eseguiti:

- **** *Omissis* ****
- **** *Omissis* ****

La proprietà è pienamente in capo agli eseguiti (coniugi in regime di separazione dei beni) per atto notarile di compravendita del Notaio Guglielmoni Andrea del 13 febbraio 2012 repertorio n. 12435/4145 , trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Genova in data 20 febbraio 2012 (R.G. 5809 - R.P. 4608) da **** *Omissis* ****.

Alla venditrice il bene era pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto pubblico notarile di compravendita (unitamente al marito **** *Omissis* **** in regime di comunione dei beni) del Notaio Carlo Carosi del 23/03/1991, rep. 12350, trascritto a Genova il 02/04/1991 (R.G. 9357 - R.P. 6599).

Alla morte di **** *Omissis* **** la quota di $\frac{1}{2}$ con atto amministrativo di certificato di denunciata successione - Ufficio del Registro del 04/07/2005 rep. n. 41/1003 - trascritto a



Genova il 20/08/2005 (R.G. 41453 – R.P. 25336) veniva trasferita per 72/216 a **** **Omissis** **** ed i restanti 36/216 a diverse persone meglio indicate nei capitoli a seguire.

La quota di 36/216 veniva poi acquistata da **** **Omissis** **** con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Carlo Carosi del 01 marzo 2007, rep. 27269/7290, trascritto a Genova il 10/03/2007 (R.G. 10489 – R.P. 5907).

Risultano trascritte accettazioni tacite di eredità per tutti i soggetti eredi della successione sopracitata con i seguenti atti:

- atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Carosi Carlo del 01/03/2007 rep. n. 27269/7290 – trascritto a Genova in data 10/03/2007 (R.G. 10489 -R.P. 4607);
- atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Guglielmoni Andrea del 13/02/2012 rep. n. 12435/4145 – trascritto a Genova in data 20/02/2012 (R.G. 5808 -R.P. 4607).

Documentazione citata presente nell'allegato n.ro 7 (provenienza) e nell'allegato n.ro 8 (visure conservatoria Registri Immobiliari).

CONFINI

Da nord in senso orario: appartamento interno 7, vano scale condominiali, appartamento interno 8, sottostanti distacchi (a catasto terreni particelle 4936, 4935, 73).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	74.54 mq	86,00 mq.	1,00	86,00 mq.	h.m 2.78	secondo
Terrazzo	7.66 mq.	-	0.35	2.68 mq.	-	secondo
Totale superficie convenzionale:				88,68 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva – in c.t.:				89.00 mq.		



COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE/CONVENZIONALE

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) nonché seguendo le indicazioni impartite dal Borsino Immobiliare. I coefficienti inoltre sono stati adeguati in rapporto all'effettivo stato dell'immobile.

In generale la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino allo spessore massimo di cm. 50) e dalla metà della superficie delle murature condominiali più la somma delle superfici ponderate ad uso esclusivo di eventuali terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Esistono in visura dati riguardanti le variazioni planimetriche e/o di classamento dell'unità immobiliare, riportate di seguito a partire dalla data di costituzione (30/06/1987):

(1) 30/06/1997 – Impianto meccanografico –

F. 6, m. 73, sub. 10, cat. A/3, cl. 3, v. 5,5, rendita £ 836, € 0,43 , via Roma n. 244D/ 9 - Piano 2

(2) 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

F. 6, m. 73, sub. 10, cat. A/3, cl. 3, v. 5,5, rendita £ 1.540,000, euro 795,34, via Roma n. 244D
int. 9 - Piano secondo

(3) 09/11/2015 – VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

F. 6, m. 73, sub. 10, cat. A/3, cl. 3, v. 5,5, Sup. catastale mq. 89 – escluso aree scoperte mq. 87 -
rendita euro 795,34, via Roma n. 244D int. 9 - Piano secondo

Per le delle ditte che si sono susseguite nel tempo si rimanda al successivo paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI".

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali .



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	6	73	10		A/3	3	v. 5,5	89 mq. (*)	795,34 €	secondo	

(*) totale escluso aree scoperte mq. 87

Corrispondenza catastale

- **Titolarità : Sussiste corrispondenza catastale.** Errato il n.ro civico indicato in visura (riportato 244 anziché 204).
- **Grafica : Sussiste corrispondenza catastale eccetto la mancata rappresentazione dei pilastri nei locali soggiorno, camera 1 e camera 2.** La rendita catastale non varia.

Qualora il magistrato ritenesse in ogni caso di procedere con variazione catastale per la regolarizzazione planimetrica, la scrivente resta a disposizione per eventuale espletamento delle operazioni tecniche necessarie, da eseguire con incarico puntuale.

Catasto terreni (CT)

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione è riportato al catasto terreni come particella 73 del foglio di mappa n.ro 6.

Documentazione catastale in All. 5.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà , ristrutturata nell'anno 2012, appare in normale stato di manutenzione ad eccezione evidenti macchie di muffa su alcuni muri interni , soprattutto nei locali soggiorno e camera due; macchie causate probabilmente da un'eccessiva umidità interna , scarsa ventilazione e ponti termici che raffreddano le pareti.

Si fa rilevare infatti la presenza di ponti termici in corrispondenza delle grandi vetrate del locale soggiorno e della camera due dove gli infissi risultano essere stati posati sul davanzale "in falso" rispetto alla muratura sottostante. Altri ponti termici in corrispondenza dei pilastri.

Si rimanda alla visione delle foto degli ambienti citati (All. 4).



PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio "via Roma 204/214 - Recco" - amministrato dallo studio "Amministrazioni Picasso A. di Picasso Andrea - via B. Assereto 17/9 - 16036 Recco (GE) - cell. 3313943928 - 3388093807 - 0185/75384 - mai: studio.picasso@virgilio.it.

In particolare l'unità immobiliare di cui alla presente relazione appartiene alla porzione di fabbricato individuato dal civico 204.

Si elencano le PARTI COMUNI così come indicate nel regolamento di condominio all'art. 1:

"Le parti comuni dell'edificio sono: i muri perimetrali, le scale, il locale caldaia, i terrazzi, il locale ascensore, le cantine e tutte quelle parti che per legge, uso e consuetudine sono considerate comuni".

TABELLE MILLESIMALI

L'unità immobiliare residenziale (appartamento) ha i seguenti millesimi (Tabelle millesimali da preventivo/consuntivo spese) :

- millesimi Generali 21
- millesimi Scale 58,58
- millesimi Ascensore 57,82
- millesimi Riscaldamento 24,53

SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELIBERATE

Esistono lavori straordinari deliberati nell'assemblea del 20 marzo 2026 così come anche indicato dall'amministratore nella mail di trasmissione dei documenti:

- sostituzione portone (euro 2.800 + IVA 10%);
- sostituzione pulsantiera e citofoni (euro 2.300 + IVA 10% con possibilità per ogni condomino di scelta di installazione di cornetta ad euro 70 + IVA o il videocitofono ad euro 220 + IVA);
- sostituzione dei ripartitori di calore (contabilizzatori) ad euro 65 + IVA a contatore.

SPESE CONDOMINIALI ANCORA DA SALDARE

Per dichiarazione dell'amministratore la quota di spettanza per l'immobile (gestione 2025/2026 compreso quota a saldo consuntivo) è pari ad euro 738,12 (tre rate di euro 246,04 con scadenze 15/02-15/03-15/05). Non si conosce l'eventuale debito alla data della perizia.

Tutta la documentazione condominiale viene prodotta nell'allegato n.ro 10.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU': Si rimanda alla lettura degli atti di provenienza presenti nell'allegato n.ro 7 dei quali si riportano stralci:

Atto 2012

“ Detto immobile è venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, passi ed accessi , fissi ed infissi, servitù attive e passive, proprietà condominiali, il tutto come posseduto dalla parte venditrice nulla escluso o alla stessa riservato.

La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna ad osservare ed a far osservare ai suoi eredi o aventi causa il regolamento di condominio del caseggiato di cui è parte l'immobile in oggetto”.

Atto 2007

“ Le parti dichiarano che la vendita è fatta ed accettata con tutte le maggiori garanzie di legge; con tutti i diritti, le ragioni ed azioni all'immobile inerenti; annessi e connessi; fissi, infissi ed accessori; adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni; ingressi e subingressi, vie, passi, accessi e passaggi soliti e sin qui usati e praticati; con tutte le servitù, attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti; nulla escluso, riservato od eccettuato. La vendita è comprensiva della proporzionale quota condominiale di comproprietà dell'area sulla quale insiste il fabbricato e di tutto quanto altro per legge, per uso o consuetudine, per destinazione od eventuali convenzioni e specialmente in forza del Regolamento Condominiale eventualmente approvato e di proprietà comune e indivisibile dei diversi condomini del caseggiato, a norma dell'articolo 1117 del Codice Civile”.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato "civ. 204" appartenente al condominio "via Roma civv. 204-214" a destinazione prevalente residenziale di sei/sette livelli fuori terra, edificato verso la metà degli anni '60. Di seguito vengono riportate caratteristiche del condominio e dell'immobile oggetto di esecuzione.

FABBRICATO/CONDOMINIO

- Condominio costituito da fabbricato "ad elle" a carattere prevalente residenziale, con accessi plurimi dall'esterno, formato da due edifici di diversa altezza .
- Copertura: L'edificio che comprende l'immobile oggetto di esecuzione ed è parallelo alla via Roma, ha copertura piana; quello perpendicolare e di maggiore altezza, ha copertura a tetto.
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate necessitanti di interventi di ripristino.
- Presenza di impianto di risalita (ascensore).
- Fabbricato allacciato alla pubblica fognatura.

IMMOBILE

- Esposizione appartamento: Sud ed Ovest.
- Altezza interna utile appartamento: m. 2.78 (esistono zone con controsoffitti).
- Pareti intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna prevalentemente in parquet.
- Rivestimento pareti bagno in grès ceramico.
- Infissi esterni in alluminio protetti da avvolgibili ; porte interne in legno.
- Bagno con sanitari e doccia.
- Impianto termico centralizzato e boiler per la produzione di acqua calda.
- Presenza di impianto di condizionamento con motore su terrazzo e n.ro tre split interni.
- Impianto elettrico sottotraccia – assenza di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e da un minore (cfr verbale in all. 9) .



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	TITOLO			
Dal 23/03/1991 al 23/08/2004	**** Omissis **** (prop. 1/2)	Compravendita del 23/03/1991 notaio Carosi Carlo (GE) rep. 12350			
	**** Omissis **** (prop. 1/2)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Genova	02/04/1991	9357	6599
Al 23/08/2004	**** Omissis **** (prop. 180/216)	Certificato di denunciata successione per la morte di **** Omissis **** deceduto il 23/08/2004			
Al 01/03/2007		Ufficio del Registro di Genova del 4/7/2005 rep. N. 41/1003			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Genova	20/08/2005	41453	25336
	**** Omissis **** (prop. 1/216)				
	**** Omissis **** (prop. 1/216)				
	**** Omissis **** (prop. 1/216)				
	**** Omissis **** (prop. 1/216)				
	**** Omissis **** (prop. 2/216)				
	**** Omissis **** (prop. 2/216)				
	**** Omissis **** (prop. 4/216)				
	**** Omissis **** (prop. 4/216)				
	**** Omissis **** (prop. 4/216)				
	**** Omissis **** (prop. 4/216)				
	**** Omissis **** (prop. 4/216)				
	**** Omissis **** (prop. 2/216)				
	**** Omissis **** (prop. 2/216)				



Periodo	Proprietà	TITOLO			
Dal 01/03/2007 al 13/02/2012	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/1)	Compravendita della q.ta complessiva di 36/216 atto Notaio Carlo Carosi del 01/03/2007 rep. 27269/7290			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Genova	10/03/2007	10488	5907
Dal 13/02/2012 Ad oggi	**** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/2) **** <i>Omissis</i> **** (prop. 1/2)	Compravendita atto Notaio Guglielmoni Andrea del 13/02/2013 rep. 12435			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Genova	20/02/2012	5809	4608

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, **sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento**; risultano infatti trascritte accettazioni tacite di eredità per tutti i soggetti eredi della successione per la morte di

- atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Carosi Carlo del 01/03/2007 rep. n. 27269/7290 – trascritto a Genova in data 10/03/2007 (R.G. 10489 -R.P. 5908) a favore di **** *Omissis* **** (fratelli germani del de cuius), a favore di **** *Omissis* **** (nipoti figli di una sorella premorta del de cuius), a favore di **** *Omissis* **** (nipoti figli di una sorella premorta del de cuius);
- atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Guglielmoni Andrea del 13/02/2012 rep. n. 12435/4145 – trascritto a Genova in data 20/02/2012 (R.G. 5808 -R.P. 4607) a favore di **** *Omissis* **** .



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie comprese nel certificato agli atti e successiva ispezione on line (c.f.r. All. 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile :

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo

Rogante: notaio Guglielmoni Andrea

Data: 13/02/2012

Rep. n.ro 12436/4146

Importo capitale : € 216.000,00

Importo totale : € 324.000,00

Durata : 30 anni

Iscritta a Genova (GE) il 20/02/2012 - Reg. gen. 5810 - Reg. part. 630

A favore :

- BARCLAYS BANK Plc – MILANO (MI) - c.f. 80123490155

Contro :

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** – atto esecutivo o cautelare -

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI GENOVA

Data: 25/11/2025

N° repertorio: 11386

Trascritto a Genova (GE) il 30/12/2025 - Reg. gen. 45176 - Reg. part. 35568

A favore :

- MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. - MILANO (MI) – c.f. 10359360152

Contro :

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria (iscrizione del 20/02/2012): tassa fissa euro 35,00;
- Pignoramento immobiliare (trascrizione del 30/12/2025) : euro 294,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento è ubicato in un condominio edificato a metà degli anni '60.

Si citano di seguito i titoli edilizi relativi alle pratiche inoltrate dal Comune di Recco in seguito alla richiesta di accesso agli atti relativi a tutto il condominio e all'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

- **Autorizzazione in sanatoria N. 20/1991 – pratica edilizia N. 536**
- **Decreto di abitabilità del 16/03/1967**
- **Licenza edilizia N. 53/1963.**

Stralci della documentazione sopracitata, così come ricevuti dal Comune di Recco, vengono allegati alla presente relazione (All. 6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato fatto redigere il certificato energetico dell'immobile (APE cod. identificativo 07202619503) con scadenza 27/04/2036 (immobile in classe E 141,12 kWh/m² anno) c.f.r. All. 11.
- Non sono state consegnati i certificati di conformità degli impianti.

IMPIANTI

Al momento del sopralluogo le utenze erano in esercizio. Non sono state fornite certificazioni.

REGOLARITA' EDILIZIA

La distribuzione interna dei locali rispecchia lo stato denunciato nella pratica di sanatoria di cui all'autorizzazione N. 20 del 12 febbraio 1991 ad eccezione della mancata rappresentazione grafica dei pilastri esistenti.

Si riscontrano lievi differenze tra misure dei locali rilevate in loco e quanto invece dichiarato nella planimetria allegata all'autorizzazione; differenze rientranti nella percentuale del 5% e considerabili come tolleranze esecutive che non configurano abusi edilizi, non pregiudicano l'agibilità ed evidenziate nella presente relazione.

Nel caso di successivi interventi edilizi andranno dichiarate da un tecnico abilitato (art. 34-bis TUE) per attestare lo stato legittimo dell'immobile.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Visto quanto sopra indicato non si ritiene esistano costi per la regolarizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda inoltre al capitolo "servitù" per la dimostrazione di ciò che viene identificato come "proprietà comune".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto in un condominio a destinazione residenziale prevalente, posto nel comune di Recco, in prossimità dell'imbocco della strada che porta al casello autostradale.

La zona all'uscita del casello autostradale di Recco , a poca distanza dal centro cittadino, si caratterizza per un'elevata accessibilità e visibilità, rendendola un punto strategico principalmente per attività commerciali, terziarie e di servizio.

Sono presenti diverse attività commerciali e servizi, concentrati prevalentemente lungo la direttrice di collegamento con il centro cittadino.

Ecco i principali servizi e attività nelle immediate vicinanze (entro pochi minuti dal casello):

- Ristorazione - Focaccherie - Pizzerie (la zona è rinomata per la celebre focaccia di Recco);
- Supermercati e Negozi ;
- La zona industriale/commerciale offre inoltre vari depositi e attività artigianali.

La posizione strategica permette di raggiungere il centro di Recco e il mare in pochi minuti, così come i comuni limitrofi della riviera ligure.

RICERCA DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E QUOTA DI DIRITTO

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Recco- Fg. 6, Part. 73, Sub. 10, Categoria A/3, cl. 3, vani 5,5 – superficie commerciale mq. 89.

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

Valore di stima del bene: € 231,000,00 – dimostrazione a seguire



METODO DI STIMA

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo con riferimento a beni simili già oggetto di vendita (Agenzia delle Entrate), così come desumibili anche da fonti tabellate che riportano le valutazioni medie degli immobili nel territorio nonché da indagini sul mercato di offerta immobiliare.

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO - (c.f.r. dati per valutazione in All. N. 12)

OFFERTE MERCATO IMMOBILIARE

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona rilevando la presenza di alcune offerte di vendita di immobili simili nelle vicinanze a quello oggetto di stima :

IMMOBILIARE GOBELLO ROBERTA - rif.to 3032

- appartamento di mq. 50 - piazz.le 2 Giugno - richiesta € 162.000 - €/mq. 3.240

IMMOBILIARE REMAX/FAMILY - rif.to 21611200-99

- appartamento (trilocale) di mq.67 - Via Vecchia Vastato 70 - richiesta € 178.000 - €/mq. 2.657

IMMOBILIARE GOBELLO ROBERTA - rif.to 3018

- appartamento di mq.80 - Piazzale Mameli - richiesta € 215.000 - €/mq. 2.687

IMMOBILIARE SOGNOCASA - rif.to rv 482

- appartamento di mq. 100 - via Vastato - richiesta € 260.000 - €/mq. 2.600

IMMOBILIARE GOBELLO ROBERTA - rif.to 3040

- appartamento di mq. 105 - via Roma 266 - richiesta € 295.000 - €/mq. 2.809

Per un corrispettivo medio unitario (detratto l'8% per sconto medio abituale rispetto al prezzo iniziale) **di €/mq. 2.575**

DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

E' stato altresì visionato il sito dell'Agenzia delle Entrate che riporta, in base a parametri puntuali come tipologia e zona di interesse, il sunto dei valori dichiarati per compravendite di immobili desumendo per dati impostati (via, raggio di interesse, eventuali valori di riferimento, zona OMI). Assenti le caratteristiche del bene ad eccezione del parametro di superficie.

Si sono evidenziati alcune compravendite riguardanti unità immobiliari di categorie A/3 . Si rimanda al collage delle schermate riportate nell'allegato 12.

I corrispettivi medi dichiarati per le compravendite relative a solo categorie A/3 (senza accessori) sono i seguenti:

Categoria A/3

FEBBRAIO 2025

- corrispettivo dichiarato euro 163.000 - mq. 60 - €/mq. 2.716

FEBBRAIO 2025

- corrispettivo dichiarato euro 200.000 - mq. 98 - €/mq. 2.040



MARZO 2025
- corrispettivo dichiarato euro 225.000 - mq. 96 - €/mq. 2.343

APRILE 2025
- corrispettivo dichiarato euro 270.000 - mq. 116 - €/mq. 2.327

MAGGIO 2025
- corrispettivo dichiarato euro 500.000 - mq. 145 - €/mq. 3.448

LUGLIO 2025
- corrispettivo dichiarato euro 380.000 - mq. 99 - €/mq. 3.838

LUGLIO 2025
- corrispettivo dichiarato euro 150.000 - mq. 57 - €/mq. 2.631

LUGLIO 2025
- corrispettivo dichiarato euro 100.000 - mq. 67 - €/mq. 1.492

NOVEMBRE 2025
- corrispettivo dichiarato euro 145.000 - mq. 60 - €/mq. 2.416

DICEMBRE 2025
- corrispettivo dichiarato euro 245.000 - mq. 78 - €/mq. 3.141

Per un corrispettivo medio unitario di €/mq. 2.639

FONTI TABELLATE

Da fonti tabellate , pubblicate su siti internet sono state estrapolate le seguenti valutazioni unitarie:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio- stato conservativo normale :

- abitazioni di tipo economico : da €/mq. 1.750 ad €/mq. 2.600 (valore medio €/mq. 2.175)

- abitazioni di tipo civile da €/mq. 2.100 ad €/mq. 3.100 (valore medio €/mq. 2.600)

- "Borsino Immobiliare" :

- abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona : da €/mq. 2082 a €/mq. 3061

- abitazioni in stabili di qualità pari alla media di zona : da €/mq. 1799 a €/mq. 2641

- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona : da €/mq. 1430 a €/mq. 2137

CONSIDERAZIONI FINALI

Considerata la zona di ubicazione , la tipologia della zona, il grado di traffico nello specifico della via , la relativa presenza di spazi liberi per parcheggi a bordo strada, la vicinanza alle principali attività commerciali , la tipologia dell'immobile (appartamento in condominio), lo stato di manutenzione nell'immobile nel suo complesso (apparentemente buono con presenza di muffe in alcuni locali, l'esposizione sud/ovest) , le dimensioni dell'unità immobiliare ("taglio" medio), la vista aperta , l'assenza di pertinenze oggetto di cessione , viste le informazioni acquisite, si é reputato equo applicare un valore medio unitario pari a **2.600,00 €/mq.**



CONFRONTO DEL VALORE MEDIO UNITARIO DA APPLICARE

La valutazione unitaria adottata nella stima (2.600,00 €/mq.) è :

- in linea al corrispettivo medio desunto dal Sito dell'Agenzia delle Entrate per compravendite negli anni 2025/2026 di immobili in zona di categoria paragonabile A/3 (2.639 €/mq.);
- in linea con il valore medio per abitazioni di tipo civile riportato dall'OMI (2.600,00 €/mq.) ed al valore massimo per abitazioni di tipo economico (2.600,00 €/mq.);
- in linea con il valore massimo riportato nel Borsino Immobiliare per stabili di qualità pari alla media di zona (2.641,00 €/mq.) ed in linea con il valore medio riportato nel Borino Immobiliare per stabili di qualità superiore alla media di zona (2.571,50 €/mq.);
- in linea con il valore medio richiesto per immobili in vendita nella zona opportunamente decurtato dell'8% per differenza media tra richiesta e prezzo finale (2.575,00 €/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in condominio senza annessi Recco - via Roma civ. 204 - interno 9, piano 2°	89,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 231.400,00	100,00%	€ 231.400,00
Valore di stima n in c.t. :					€ 231.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

prezzo base euro 231.000,00

Riduzione del valore richiesta dal quesito

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi come richiesto dal Quesito:

-5% (euro 3.500,00)

in c.t. euro 11.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di regolarizzazione stato di fatto

(costi tecnici, diritti di segreteria e sanzioni):

Nessuna

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.Es

Totale adeguamenti

euro 11.550,00



PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

(€ 231.000,00 - € 11.550,00):

-----euro 219.450,00

Importo in cifra tonda euro 220.000,00 (euro duecentoventimila)

Le risultanze degli accessi svolti presso gli Uffici ed indicate nella presente relazione sono riferite alla data della ricerca effettuata.

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.

Sestri Levante, li 08/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricatti Monica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Appartamento in condominio senza annessi** ubicato a RECCO (GE) – via Roma civ. 204, interno 9, piano secondo.

Trattasi di appartamento in condominio a prevalenza residenziale e senza annessi.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 6, Part. 73, Sub. 10, Categoria A/3, di classe 3, vani 5,5.

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 476/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Appartamento in condominio senza annessi			
Ubicazione:	Recco (GE) – via Roma civ. 204, interno 9, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati : Foglio 6, Part. 73, Sub. 10, Categoria A/3, cl. 3, v. 5,5	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo : normale stato di conservazione – presenza di problemi di condensa/muffe in alcuni locali.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in condominio a prevalenza residenziale senza annessi – Conforme allo stato riportato nell'ultimo titolo autorizzativo (Aut.ne in sanatoria N. 20/1991) ad eccezione di piccole differenze nelle misure dei locali non costituenti abusi edilizi perché rientranti nei limiti di tolleranza (5%) (Tolleranze costruttive art. 34-bis TUE) . Nel caso di successivi interventi edilizi andranno dichiarate da un tecnico abilitato per attestare lo stato legittimo dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia minore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo

Rogante: notaio Guglielmoni Andrea

Data: 13/02/2012

Rep. n.ro 12436/4146

Importo capitale : € 216.000,00

Importo totale : € 324,000,00

Durata : 30 anni

Iscritta a Genova (GE) il 20/02/2012 - Reg. gen. 5810 - Reg. part. 630

A favore :

- BARCLAYS BANK Plc – MILANO (MI) - c.f. 80123490155

Contro :

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO – atto esecutivo o cautelare -**

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI GENOVA

Data: 25/11/2025

N° repertorio: 11386

Trascritto a Genova (GE) il 30/12/2025 - Reg. gen. 45176 - Reg. part. 35568

A favore :

- MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. - MILANO (MI) – c.f. 10359360152

Contro :

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- Ipoteca volontaria (iscrizione del 20/02/2012): taxa fissa euro 35,00;
- Pignoramento immobiliare (trascrizione del 30/12/2025) : euro 294,00.



ALLEGATI:

- All. 1 - Trascrizione pignoramento immobili -

Nota del 30/12/2025 R.G. 45176 - R.P. 35568

- All. 2 - Ubicazione dell'immobile - viste da Google Earth

Comune di Recco - via Roma 204 -

- All. 3 - Planimetria dell'immobile - con indicazione superfici -

- All. 4 - Documentazione fotografica

- All. 5 - Identificazione catastale - stralcio di mappa, visura e planimetria

CATASTO TERRENI - stralcio foglio di mappa - Foglio 6 All. C - m. 73

CATASTO FABBRICATI : F. 6 m. 73 sub 10 : visura storica - planimetria

All. 6 - Regolarità edilizia -

- AUTORIZZAZIONE N. 20/1991

- DECRETO ABITABILITA'

- LICENZA N. 53/1963

- All. 7 - Provenienza -

Trascrizione atto pubblico notarile accettazione tacita eredità notaio Guglielmoni Andrea del 13/02/2012 repertorio 12435/4145 avvenuta a Genova il 20/02/2012 ai nn. 5808/4607

Atto di compravendita del 13/02/2012, notaio Andrea Guglielmoni, rep. 12435; trascritto a Genova il 20/02/2012 ai nn. 5809/4608.

Atto di compravendita del 01/03/2007, notaio Carlo Carosi, rep. 27269/7290; trascritto a Genova il 10/03/2007 ai nn. 10488/5907.

Trascrizione atto pubblico notarile accettazione tacita eredità notaio Carlo Carosi, del 01/03/2007 repertorio 27269/7290 avvenuta a Genova il 10/03/2007 ai nn. 10489/5908

Trascrizione Certificato di denunciata successione - Ufficio del Registro - del 04/07/2005 repertorio n.41/1003 ; trascritto a Genova il 20/08/2005 ai nn. 41453/25336

Trascrizione atto di compravendita del 23/03/1991, notaio Carlo Carosi, rep. 12350; trascritto a Genova il 02/04/1991 ai nn. 9357/6599.

- All. 8 - Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari

Visure agli atti: Certificazione notarile (30/12/2025)

Visure post certificazione notarile (sull'immobile): Elenco sintetico delle formalità



- **All. 9 - Stato dell'immobile**

Verbale di sopralluogo con Custode Giudiziario
Certificato di stato di famiglia

- **All. 10 - Dati condominiali**

- Mail trasmissione documenti amministratore
- Regolamento condominiale con tabelle millesimali
- Bilancio consuntivo 2024/2025
- Bilancio preventivo 2025/2026
- Dettaglio spese 2024-2025
- Verbale assemblea straordinaria 20 marzo 2026

- **All. 11 - APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)**
cod. identificativo 07202619503

- **All. 12 - Dati per valutazione**

- Agenzia delle Entrate – stralcio GEOPoi con zona OMI -
- Valori da Borsino Immobiliare
- Da sito Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate valori dichiarati compravendite in zona di immobili simili
- Da sito internet – offerta vendita immobili similari

- **All. 13 - Perizia in formato privacy**

