
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	8
Patti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	10
Stato di occupazione.....	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 465.894,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 15/06/2023, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 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 Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Villino unifamiliare, disposto su tre livelli oltre ulteriore seminterrato, composto:
al piano terreno da ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera oltre terrazza
al piano primo da disimpegno, due camere, bagno, cabina armadi oltre terrazza
al piano 1SS da ampio locale taverna con locale ingresso
al piano 2SS da locale tecnico-SPA
Esternamente il villino è circondato da corte pertinenziale, in parte adibita a posteggio, in parte a giardino, in parte a piscina frontistante il prospetto principale dell'immobile.
L'immobile, nel suo complesso, è composto attualmente da n. 2 cespiti catastali.

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.

Ai fini della presente stima viene valorizzato, per coerenza rispetto allo stato attuale dell'immobile, il presente bene immobile n. 1, da intendersi tuttavia comprensivo dei subalterni 1 e 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

SI VEDA DESCRIZIONE BENE IMMOBILE n. 1.

SI PRECISA CHE IL FABBRICATO, NEL SUO STATO ATTUALE, E' COMPOSTO DAI SUBALTERNI 1 E 2, PER AVVENUTA FUSIONE (ANCORCHE' NON AUTORIZZATA) E CAMBIO D'USO DEL SUB. 2 DA GARAGE A TAVERNA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Il presente bene n. 2 viene presentato per i soli dati catastali e formalità insistenti, in quanto lo stato attuale del fabbricato consiste in un immobile unico, a seguito della fusione dei subalterni 1 e 2 (ancorché non autorizzatE).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile, nel suo complesso, confina con:

NORD: mapp. 824 Fg. 25 NCT

EST: strada di accesso proprietà Vattuone-Vito e loro aventi causa

SUD: Via IV Novembre

OVEST: sentiero pedonale e mapp. 661 Fg. 25 NCT

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile, nel suo complesso, confina con:

NORD: mapp. 824 Fg. 25 NCT

EST: strada di accesso proprietà Vattuone-Vito e loro aventi causa

SUD: Via IV Novembre

OVEST: sentiero pedonale e mapp. 661 Fg. 25 NCT

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,75 m	Terreno
Abitazione	65,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	0,00 m	Primo
Taverna	110,00 mq	125,00 mq	0,50	62,50 mq	2,70 m	1SS
Locale tecnico	55,00 mq	66,00 mq	0,25	16,50 mq	0,00 m	2SS
Terrazza	160,00 mq	160,00 mq	0,15	24,00 mq	0,00 m	T-1

Corte esterna	700,00 mq	700,00 mq	0,1	70,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				362,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la consistenza attuale dell'immobile, considerando l'effettiva destinazione d'uso dei locali come utilizzati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI RIMANDA ALLA CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE N. 1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2004 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 803, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 227 mq Rendita € 1.141,37 Piano T-1-2
Dal 29/06/2012 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 803, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 227 mq Rendita € 1.141,37 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2004 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 803, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 53 mq Rendita € 260,45 Piano t
Dal 29/06/2012 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 803, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 41 Superficie catastale 53 mq Rendita € 260,45 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	803	1		A7	1	8,5	227 mq	1141,37 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale non corrisponde a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

RELATIVAMENTE AL SUB. 1 si evidenzia quanto segue

Ai piani T-1-1SS sono state effettuate diverse modifiche interne nella distribuzione degli ambienti e nella loro destinazione.

Il piano 1SS è attualmente adibito a taverna ed è stata demolita la parete che lo divideva dal latitante sub. 2, con ciò materializzando la fusione dei due cespiti catastali. Le due aperture presenti sulla parete sud sono attualmente finestrate.

La scala esterna di accesso al PT lato ovest è stata modificata.

Esternamente risulta essere stata realizzata una piscina, con attiguo locale tecnico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	803	1		A7	1	8,5	227 mq	1141,37 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale non corrisponde a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

RELATIVAMENTE AL SUB. 1 si evidenzia quanto segue

Ai piani T-1-1SS sono state effettuate diverse modifiche interne nella distribuzione degli ambienti e nella loro destinazione.

Il piano 1SS è attualmente adibito a taverna ed è stata demolita la parete che lo divideva dal latitante sub. 2, con ciò materializzando la fusione dei due cespiti catastali. Le due aperture presenti sulla parete sud sono attualmente finestrate.

La scala esterna di accesso al PT lato ovest è stata modificata.

Esternamente risulta essere stata realizzata una piscina, con attiguo locale tecnico.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, l'immobile è gravato da atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Casarza Ligure in data 3 settembre 1998 in autentica notaio Giampetruzzi di Sestri Levante repertorio n. 43567, debitamente registrato, trascritto a Chiavari il 30 settembre 1998 ai nn. 5924/4565 RG/RP, col quale la dante causa dell'attuale proprietario si è obbligata a favore del Comune di Casarza Ligure a destinare al servizio del progettato intervento edilizio assoggettandolo per la parte non coperta dalla costruzione a vincolo di inedificabilità, l'appezzamento di terreno di sua proprietà di pertinenza del fabbricato, graficamente identificato con perimetro in colorazione

rossa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al citato atto notaio Giampetruzzi (ved. allegato alla presente relazione)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, l'immobile è gravato da atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Casarza Ligure in data 3 settembre 1998 in autentica notaio Giampetruzzi di Sestri Levante repertorio n. 43567, debitamente registrato, trascritto a Chiavari il 30 settembre 1998 ai nn. 5924/4565 RG/RP, col quale la dante causa dell'attuale proprietario si è obbligata a favore del Comune di Casarza Ligure a destinare al servizio del progettato intervento edilizio assoggettandolo per la parte non coperta dalla costruzione a vincolo di inedificabilità, l'appezzamento di terreno di sua proprietà di pertinenza del fabbricato, graficamente identificato con perimetro in colorazione

rossa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al citato atto notaio Giampetruzzi (ved. allegato alla

presente relazione)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, con finiture adeguate all'attuale destinazione d'uso degli ambienti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, con finiture adeguate all'attuale destinazione d'uso degli ambienti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, il villino ha accesso carrabile e pedonale alla strada pubblica - traversa di via IV Novembre tramite diritto di passaggio su strada privata di proprietà di terzi , strada che conduce ad un cancello da cui si diparte ulteriore tratto di strada , anch'essa con diritto di passaggio a favore della villa in oggetto , insistente su porzione di terreno di proprietà dei confinanti **** Omissis **** , nonché altro accesso pedonale tramite sentiero che conduce a via IV Novembre .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Come risulta dall'ultimo atto di compravendita, il villino ha accesso carrabile e pedonale alla strada pubblica - traversa di via IV Novembre tramite diritto di passaggio su strada privata di proprietà di terzi , strada che conduce ad un cancello da cui si diparte ulteriore tratto di strada , anch'essa con diritto di passaggio a favore della villa in oggetto , insistente su porzione di terreno di proprietà dei confinanti **** Omissis **** , nonché altro accesso pedonale tramite sentiero che conduce a via IV Novembre .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio.

Serramenti: telaio a TT con vetrocamera

Pavimenti: parte in parquet, parte in piastrelle di ceramica.

Pareti e soffitti: tinteggiati in tinta lavabile

L'immobile è dotato di riscaldamento e sistema di produzione di ACS autonomo.

A servizio dell'immobile è stata realizzata piscina esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio.
 Serramenti: telaio a TT con vetrocamera
 Pavimenti: parte in parquet, parte in piastrelle di ceramica.
 Pareti e soffitti: tinteggiati in tinta lavabile
 L'immobile è dotato di riscaldamento e sistema di produzione di ACS autonomo.
 A servizio dell'immobile è stata realizzata piscina esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi alloggia con la propria famiglia.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi alloggia con la propria famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1998 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampetruzzi	22/05/1998	43137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		not. Zanoboni	29/06/2012	252	221
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1998 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampetruzzi	22/05/1998	43137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Zanoboni	29/06/2012	252	221
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 11/07/2012
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 554
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 12/05/2021
Reg. gen. 5095 - Reg. part. 479
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 25/05/2021
Reg. gen. 5609 - Reg. part. 529
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione in rettifica alla formalità del 12/05/2021 nn 5095/479
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 09/08/2023
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 783
Importo: € 1.357.391,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione avvenuta POST Pignoramento immobiliare per cui è attuale procedura



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 31/05/2023
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 4713
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



SI FA PRESENTE CHE L'ISCRIZIONE 09/08/2023 nn. 8744/783 è POST PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER CUI E' ATTUALE PROCEDURA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 11/07/2012
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 554
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 12/05/2021
Reg. gen. 5095 - Reg. part. 479
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 25/05/2021
Reg. gen. 5609 - Reg. part. 529
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione in rettifica alla formalità del 12/05/2021 nn 5095/479
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 09/08/2023
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 783
Importo: € 1.357.391,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione avvenuta POST Pignoramento immobiliare per cui è attuale procedura

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 31/05/2023

Reg. gen. 5670 - Reg. part. 4713

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



SI FA PRESENTE CHE L'ISCRIZIONE 09/08/2023 nn. 8744/783 è POST PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER CUI E' ATTUALE PROCEDURA

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile è ubicato in zona ARU – Ambito di riqualificazione del sistema urbano del vigente strumento urbanistico del Comune di Casarza Ligure. Si veda allegato dettaglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

L'immobile è ubicato in zona ARU – Ambito di riqualificazione del sistema urbano del vigente strumento urbanistico del Comune di Casarza Ligure. Si veda allegato dettaglio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

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

L'immobile è stato costruito su rilascio della C.E. n. 40/98 del 23/09/1998, cui è seguita C.E. in variante n. 89/2001. A seguito di dichiarazione di fine lavori è stato rilasciato certificato di agibilità n. 10849/2004.

Quindi, in data 22/02/2014 è stata presentata la DIA n. 2039, seguita da richiesta di Permesso di Costruire in variante n. 16/2014; tramite quest'ultima pratica edilizia si è dato corso alla realizzazione di nuova piscina ad uso privato e locale tecnico interrato. Detta pratica edilizia, sul piano architettonico, risulta priva di fine lavori (esiste fine lavori e collaudo delle strutture del vano accessorio). Manca il collaudo statico delle strutture della piscina.

Nell'anno 2015 risulterebbe essere stata predisposta una DIA volta a realizzare un locale unico al piano 1SS, realizzazione di vano accessorio esterno alla piscina, chiusura del vano scala che porta dal piano piscina al piano interrato sotto piscina. Il tutto come da elaborati dell'arch. G. Proserpio, che si allegano alla presente, come forniti dall'attuale proprietà.

Di detta pratica non risulta traccia presso gli archivi comunali aditi dallo scrivente.

L'ultimo stato autorizzato, pertanto, è da ritenersi quello di cui alla C.E. in variante n. 89/2001, essendo la pratica successiva (DIA 16/2014) incompleta e manchevole di fine lavori.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato attuale dell'immobile è difforme dall'ultimo autorizzato.
L'ultimo stato autorizzato è da ritenersi quello di cui alla C.E. in variante n. 89/2001, essendo la pratica successiva (DIA 16/2014) incompleta e manchevole di fine lavori.

Pertanto

- risulta non autorizzata la costruzione della piscina e di parte degli accessori circostanti
- non risultano autorizzate le modifiche alla distribuzione interna dei locali al piano primo e terreno
- non risulta autorizzata la fusione dei locali al piano 1SS e il cambio di destinazione d'uso
- non risultano autorizzate le modifiche alle scale esterne e ai manufatti presenti sulla corte pertinenziale.

Occorrerà provvedere alle dovute regolarizzazioni edilizio/urbanistiche e/o alla rimessa in pristino stato, come autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

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

SI RIMANDA A IMMOBILE N. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

SI RIMANDA A IMMOBILE N. 1

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
Villino unifamiliare, disposto su tre livelli oltre ulteriore seminterrato, composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera oltre terrazza al piano primo da disimpegno, due camere, bagno, cabina armadi oltre terrazza al piano 1SS da ampio locale taverna con locale ingresso al piano 2SS da locale tecnico-SPA Esternamente il villino è circondato da corte pertinenziale, in parte adibita a posteggio, in parte a giardino, in parte a piscina frontestante il prospetto principale dell'immobile. L'immobile, nel suo complesso, è composto attualmente da n. 2 cespiti catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 651.600,00
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B1. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/7, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "ville e villini". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1850,00/mq ed Euro 2750,00/mq (ved. All. 8)

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 2400,00/mq allo stato libero. La valutazione capillare dell'immobile basata sugli algoritmi dell'estimo applicati ai metadati di Borsino Immobiliare restituisce, per l'immobile in esame, un valore unitario medio di Euro 1710,00/m1.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1800,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché

del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo, fatti salvi gli abbattimenti come in appresso indicati.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
 SI VEDA DESCRIZIONE BENE IMMOBILE n. 1. SI PRECISA CHE IL FABBRICATO, NEL SUO STATO ATTUALE, E' COMPOSTO DAI SUBALTERNI 1 E 2, PER AVVENUTA FUSIONE (ANCORCHE' NON AUTORIZZATA) E CAMBIO D'USO DEL SUB. 2 DA GARAGE A TAVERNA.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 SI RIMANDA ALLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO, COME ESPOSTA RELATIVAMENTE AL BENE N. 1 (CHE IN SE' SUSSUME, ALLO STATO ATTUALE, ENTRAMBI I SUBALTERNI 1 E 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	362,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 651.600,00	100,00%	€ 651.600,00
Bene N° 2 - Garage Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 651.600,00

Valore di stima: € 651.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,50	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 465.894,00

In ragione delle contingenze legate alla fase stagnante del mercato immobiliare e alla tipologia del bene e alla sua collocabilità sul mercato, il valore unitario di stima viene abbattuto del 3,5%.

La necessità di IMPORTANTI regolarizzazioni edilizio/urbanistiche, strutturali e catastali, comportanti la possibile necessità di ricondurre uno o più abusi al pristino stato autorizzato, importa un abbattimento del prezzo di vendita pari al 20,00%

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5,00% del valore dell'immobile.



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.



Serra Riccò, li 07/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Stralci planimetrici
- ✓ Altri allegati - Dati OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica edificio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
Villino unifamiliare, disposto su tre livelli oltre ulteriore seminterrato, composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera oltre terrazza al piano primo da disimpegno, due camere, bagno, cabina armadi oltre terrazza al piano 1SS da ampio locale taverna con locale ingresso al piano 2SS da locale tecnico-SPA Esternamente il villino è circondato da corte pertinenziale, in parte adibita a posteggio, in parte a giardino, in parte a piscina frontestante il prospetto principale dell'immobile. L'immobile, nel suo complesso, è composto attualmente da n. 2 cespiti catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona ARU – Ambito di riqualificazione del sistema urbano del vigente strumento urbanistico del Comune di Casarza Ligure. Si veda allegato dettaglio.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A
SI VEDA DESCRIZIONE BENE IMMOBILE n. 1. SI PRECISA CHE IL FABBRICATO, NEL SUO STATO ATTUALE, E' COMPOSTO DAI SUBALTERNI 1 E 2, PER AVVENUTA FUSIONE (ANCORCHE' NON AUTORIZZATA) E CAMBIO D'USO DEL SUB. 2 DA GARAGE A TAVERNA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in zona ARU – Ambito di riqualificazione del sistema urbano del vigente strumento urbanistico del Comune di Casarza Ligure. Si veda allegato dettaglio.

Prezzo base d'asta: € 465.894,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.894,00



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	362,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, con finiture adeguate all'attuale destinazione d'uso degli ambienti.		
Descrizione:	Villino unifamiliare, disposto su tre livelli oltre ulteriore seminterrato, composto: al piano terreno da ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera oltre terrazza al piano primo da disimpegno, due camere, bagno, cabina armadi oltre terrazza al piano 1SS da ampio locale taverna con locale ingresso al piano 2SS da locale tecnico-SPA Esternamente il villino è circondato da corte pertinenziale, in parte adibita a posteggio, in parte a giardino, in parte a piscina frontistante il prospetto principale dell'immobile. L'immobile, nel suo complesso, è composto attualmente da n. 2 cespiti catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi alloggia con la propria famiglia.		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Casarza Ligure (GE) - Via IV Novembre 58A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 803, Sub. 1, Categoria A7		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione, con finiture adeguate all'attuale destinazione d'uso degli ambienti.		
Descrizione:	SI VEDA DESCRIZIONE BENE IMMOBILE n. 1. SI PRECISA CHE IL FABBRICATO, NEL SUO STATO ATTUALE, E' COMPOSTO DAI SUBALTERNI 1 E 2, PER AVVENUTA FUSIONE (ANCORCHE' NON AUTORIZZATA) E CAMBIO D'USO DEL SUB. 2 DA GARAGE A TAVERNA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che vi alloggia con la propria famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 11/07/2012
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 554
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 12/05/2021
Reg. gen. 5095 - Reg. part. 479
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 25/05/2021
Reg. gen. 5609 - Reg. part. 529
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione in rettifica alla formalità del 12/05/2021 nn 5095/479
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 09/08/2023
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 783
Importo: € 1.357.391,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione avvenuta POST Pignoramento immobiliare per cui è attuale procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 31/05/2023
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 4713
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 58A



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 11/07/2012
Reg. gen. 5500 - Reg. part. 554
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 12/05/2021
Reg. gen. 5095 - Reg. part. 479
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 25/05/2021
Reg. gen. 5609 - Reg. part. 529
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione in rettifica alla formalità del 12/05/2021 nn 5095/479
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 09/08/2023
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 783
Importo: € 1.357.391,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Iscrizione avvenuta POST Pignoramento immobiliare per cui è attuale procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 31/05/2023
Reg. gen. 5670 - Reg. part. 4713
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****