

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.11	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.11	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.11	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.11	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.13	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.13	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.13	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.14	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.20	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.22	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.23	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.26	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2025 del R.G.E.	36



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.854,80	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	38



In data 03/10/2025, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Appartamento (Foglio 12 mappale 2534/7) posto al piano terra , in fase di costruzione e da ultimare essendo definito allo stato attuale solamente l'esterno della muratura e da completare totalmente la parte interna sia della muratura perimetrale che di tutti i locali interni come da progetto (pavimentazione , tramezze , intonaci , tinteggiature , apparecchiature sanitarie , serramenti interni , impianti in genere , ecc.) per essere reso abitabile ; sono stati posti in opera e completati solamente i serramenti esterni (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-

La vendita del bene 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.

Si rileva che la vendita è indicata soggetta ad IVA secondo la regola generale essendo il debitore esecutato una società , ma salvo l'opzione IVA o meno da parte del debitore (Art. 10 , c.1 , n. 8-bis D.P.R. 633/72) .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Locale garage pertinenziale (Foglio 12 mappale 2534/17) posto al piano seminterrato

La vendita del bene 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.

Si rileva che la vendita è indicata soggetta ad IVA secondo la regola generale essendo il debitore esecutato una società, ma salvo l'opzione IVA o meno da parte del debitore (Art. 10 , c.1 , n. 8-bis D.P.R. 633/72).-

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile confina nella sua consistenza complessiva (appartamento + corte) da nord in senso orario con B.C.N.C. mappale 2534/38, terrapieno, corte mappale 2534/56, B.C.N.C. mappale 2534/52, mappale 2184 del fg. 12, corte mappale 2534/60, appartamento mappale 2534/60, sotto locali box, sopra appartamento mappale 2534/56 .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

L'immobile confina da nord in senso orario con intercapedine, box mappale 2534/17, B.C.N.C. mappale 2534/36, B.C.N.C. mappale 2534/28, sotto il suolo, sopra porzione della corte mappale 2534/60 .-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale privo di tramezze	50,88 mq	59,53 mq	1	59,53 mq	3,00 m	T
Camminamento, area terrazzata e area da adibire a giardino	238,73 mq	238,73 mq	0,04	9,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà per 1/1 .-

Si precisa che l'area destinabile a giardino la sua superficie allo stato attuale alla data del sopralluogo non è stata oggetto di alcun intervento di sistemazione (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-

La superficie complessiva del camminamento , dell'area terrazzata e dell'area da adibire a giardino è stata desunta dalla planimetria catastale in atti .-

La superficie omogeneizzata delle aree esterne di pertinenza esclusiva dell'appartamento (camminamento , area terrazzata, area da adibire a giardino) è stata calcolata secondo quanto disposto dal DPR n. 138/1998 calcolata al 10% della superficie , fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superficie eccedente tale limite - mq. $(59,53 \cdot 10\%) + (238,73 - 59,53 \cdot 2\%) = \text{mq. } 9,55 \text{ p.a.} .-$

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	23,12 mq	24,84 mq	1	24,84 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà 1/1 .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2023 al 14/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2534, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale Totale mq. 67 ; Sup. tot. escluse aree scop. 58 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 14/05/2024 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2534, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. vani 4

		Superficie catastale Totale mq. 67 ; Sup. tot. escluse aree scop. 58 mq Rendita € 692,05 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2023 al 14/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2534, Sub. 17 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 23 Superficie catastale Totale 25 mq Rendita € 275,58 Piano S1
Dal 14/05/2024 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2534, Sub. 17 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq. 23 Superficie catastale Totale 25 mq Rendita € 275,58 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2534	7		A2	4	vani 4	Totale mq. 67 ; Sup. tot. escluse aree scop. 58 mq	692,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'immobile pur essendo risultante accatastato con definizione di identificativi catastali , con classamento e rendita catastale rettificati e definiti , allo stato attuale l'immobile non può essere oggetto di confronto per verificarne la corrispondenza con quanto risultante dalla planimetria catastale depositata in atti il 16/05/2023 in quanto l'immobile e da completare totalmente nelle disposizioni dei locali interni .-

Attualmente è solamente possibile fare il confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") e la planimetria catastale in atti (cfr. all. "E") per quanto attiene la disposizione delle aperture esterne dove si rileva quanto segue :

- chiusura della apertura della finestra indicata nella planimetria catastale e nuova apertura di finestra risultante dallo stato dei luoghi nel locale che sarà destinato a bagno .-

- indicazione di vano finestra nel locale camera mentre allo stato attuale risulta realizzata porta .-

A lavori ultimati se la disposizione delle tramezzature interne dello stato dei luoghi saranno uguali e corrispondenti a quelle della planimetria catastale già in atti , si dovrà provvedere comunque , salvo inserire ulteriori variazioni in sede di lavori di ultimazione , a redigere una pratica Docfa di variazione per aggiornamento relativamente alla diversa posizione della finestra del bagno e alla modifica dell'apertura da finestra a porta nel locale camera.-

Le spese necessarie alla redazione della pratica di variazione catastale Docfa sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche per pratica Docfa compreso oneri fiscali : € 512,40

- Diritti catastali: e 70,00

SPESE TOTALI : € 582,40

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2534	17		C6	6	mq. 23	Totale 25 mq	275,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la l'ultima planimetria catastale in atti depositata il 16/05/2023 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo (cfr. all. "G") sussiste corrispondenza .-

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

I dati catastali indicati nel capitolo PROVENIENZA VENTENNALE sono quelli precedenti ai dati catastali attuali indicati in pignoramento così identificati a seguito della nuova edificazione del fabbricato realizzato da parte eseguita di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

I dati catastali indicati nel capitolo PROVENIENZA VENTENNALE sono quelli precedenti ai dati catastali attuali indicati in pignoramento così identificati a seguito della nuova edificazione del fabbricato realizzato da parte eseguita di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento .-

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Per l'immobile , dalle visure espletate presso la Conservatoria di Chiavari (cfr. all. "F") , non sono stati rilevati particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Per l'immobile , dalle visure espletate presso la Conservatoria di Chiavari (cfr. all. "F") , non sono stati rilevati particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento .-

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile non risulta completato nelle sue strutture interne ma solamente completato nelle finiture perimetrali esterne ; l'area cortilizia di pertinenza non risulta sistemata se non per quanto attiene il marciapiede lato nord ed est .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione .-

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare oltre che quanto disposto all'art. 1117 del C.C. i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI (cfr. elenco subalterni all. "E") contraddistinti dai mappali 2534/28(vano tecnico scale A e B) , 2534/29 (vano tecnico scala B) , 2534/30 (sottoscala B) , 2534/32 (sottoscala B) , 2534/36 (area manovra box scala B) , 2534/37 (vano scala B) , 2534/38 (vano tecnico scala B) , 2534/39 (camminamento scale A e B) , 2534/40 (corte scale A e B) , 2534/51 (camminamento) , 2534/52 (camminamento) e 2534/53 (camminamento) , tutti del foglio 12 .-

Dalla lettura del Regolamento di Condominio relativo alla Palazzina B all'art. 06 sono indicate le parti di proprietà ad uso comune come di seguito indicato testualmente :

Per il fabbricato , costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera , installazione , costruzione , manufatto che sia , per destinazione obiettiva , indispensabile all'uso , al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare :

- l'area su cui sorge la costruzione , le fondazioni , i muri maestri , il tetto e i cornicioni ;
- la centrale termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione limitatamente alle unità immobiliari dotate di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria ;
- l'impianto fotovoltaico montato sulla copertura ;
- la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione , i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto , nonché i tubi e le canalette delle acque piovane , escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento ;
- le colonne montanti dell'acqua , dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- gli androni , i portici e tutti i corridoi , i viali e le scale di accesso ai garages ed il cancello ;
- gli impianti degli ascensori , i locali macchine degli ascensori ;
- i vani scala , le scale ed i loro ripiani , i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare oltre che quanto disposto all'art. 1117 del C.C. i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI (cfr. elenco subalterni all. "E") contraddistinti dai mappali 2534/28(vano tecnico scale A e B) , 2534/36 (area manovra box scala B) , 2534/37 (vano scala B) , 2534/38 (vano tecnico scala B) , 2534/39 (camminamento scale A e B) , 2534/40 (corte scale A e B) , 2534/51 (camminamento) , 2534/52 (camminamento) e 2534/53 (camminamento) , tutti del foglio 12 .-

Dalla lettura del Regolamento di Condominio relativo alla Palazzina B all'art. 06 sono indicate le parti di proprietà ad uso comune come di seguito indicato testualmente :

Per il fabbricato , costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera , installazione , costruzione , manufatto che sia , per destinazione obiettiva , indispensabile all'uso , al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare :

- l'area su cui sorge la costruzione , le fondazioni , i muri maestri , il tetto e i cornicioni ;
- la centrale termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione limitatamente alle unità immobiliari dotate di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria ;
- l'impianto fotovoltaico montato sulla copertura ;
- la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione , i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto , nonché i tubi e le canalette delle acque piovane , escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento ;
- le colonne montanti dell'acqua , dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- gli androni , i portici e tutti i corridoi , i viali e le scale di accesso ai garages ed il cancello ;
- gli impianti degli ascensori , i locali macchine degli ascensori ;
- i vani scala , le scale ed i loro ripiani , i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure espletate presso la Conservatoria di Chiavari (cfr. all. "F") non si sono riscontrate servitù , censo , livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Per l'immobile , dalle visure espletate presso la Conservatoria di Chiavari (cfr. all. "F") non si sono riscontrate servitù , censo , livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti :

- Altezza interna utile : ml. 3,00 al rustico (senza pavimentazione e intonaco nel soffitto)
- Strutture verticali : struttura portante in cemento armato in buone condizioni di manutenzione
- Solaio a soffitto : travetti prefabbricati e laterizi in normali condizioni di manutenzione , privo di intonaco
- Pareti esterne ed interne : pareti esterne ultimate in normale condizione di manutenzione , mentre mancano le pareti interne divisorie dei locali con la relativa destinazione
- Pavimentazione interna : manca la pavimentazione interna
- Infissi esterni ed interni : infissi esterni in PVC e vetri doppi , privi di protezione (tapparelle e altro eventuale) ; non esistendo tramezze interne non sono presenti infissi interni
- Impianti : predisposizione nelle pareti esterne le tubazioni dei vari impianti , ma nessun impianto è stato realizzato mancando le tramezze interne ;
- Terreno esclusivo : area cortilizia completamente da sistemare sul lato est e sud dell'appartamento
- Dotazione condominiale : Ascensore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Le prevalente caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti :

- Altezza netta interna utile : ml. 2,40
- Strutture verticali : pareti intonacate in buono stato di manutenzione
- Pareti esterne ed interne : pareti esterne in cls e parete interna in blocchetti , intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione
- Pavimentazione interna : battuto di cemento in normali condizioni di manutenzione
- Infissi esterni : porta metallica basculante elettrificata in buone condizioni di manutenzione
- Impianti : impianto elettrico con canaletta esterna a 220V , in normali condizioni di manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile è allo stato attuale al grezzo costituito da unico locale privo di pareti interne , senza pavimentazione e pertanto non abitabile (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Come rilevasi dal verbale redatto dall'incaricato della SOVEMO (cfr. all. "I") l'immobile è da considerare libero ancorché utilizzato saltuariamente e gratuitamente dal proprietario dell'unità immobiliare (box) adiacente .-

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1987 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/03/1991	2367	1922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	06/11/1990	46	728
		Dichiarazione di successione			
Dal 21/08/1987 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/03/1991	2367	1922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Chiavari	06/11/1990	46	728
Dal 03/05/1994 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/07/2000	5899	4358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	12/06/2000	6	849
Dal 27/12/1996 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/02/2002	1388	1145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	09/01/2002	54	900
Dal 27/12/1996 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/02/2002	1388	1145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	09/01/2002	54	900
Dal 07/04/2010 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Santoro Guido	07/04/2010	37129	9972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3932	2852

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	22/04/2010	1728	serie I
Dal 07/04/2010 al 02/10/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Not. Santoro Guido	07/04/2010	37130	9973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3933	2853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	22/04/2010	1729	Serie 1T
		Compravendita			
Dal 07/04/2010 al 02/10/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Santoro Guido	07/04/2010	37129	9972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3932	2852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	22/04/2010	1729	Serie1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/09/2012 al 09/10/2025	**** Omissis ****	Not. Santoro Guido	18/09/2012	38824	11222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/10/2012	7247	5910
		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.

L'atto di provenienza degli immobili da cui sono derivati gli immobili pignorati viene inserito come allegato "A" .-

L'immobile oggetto del pignoramento è derivato dalla realizzazione di nuovo edificio edificato dalla parte esecutata e relativo agli immobili di cui all'atto di provenienza e pertanto non esiste atto di provenienza per l'immobile pignorato.-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1987 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/03/1991	2367	1922
		Registrazione			
Dal 21/08/1987 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	06/11/1990	46	728
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/05/1994 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Chiavari	21/03/1991	2367	1922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	06/11/1990	46	728
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1994		
Dal 03/05/1994 al 08/02/2002	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/07/2000	5899	4358

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	12/06/2000	6	849
Dal 27/12/1996 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/02/2002	1388	1145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	09/01/2002	54	900
		Dichiarazione di successione			
Dal 27/12/1996 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/02/2002	1388	1145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	09/01/2002	54	900
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/04/2010 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Not. Santoro Guido	07/04/2010	37129	9972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3932	2852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	22/04/2010	1728	serie I
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Not. Santoro Guido	07/04/2010	37130	9973
Dal 07/04/2010 al 02/10/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3933	2853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2010 al 02/10/2012	**** Omissis ****	Chiavari	22/04/2010	1729	Serie 1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Santoro Guido	07/04/2010	37129	9972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/04/2010	3932	2852
		Registrazione			
Dal 18/09/2012 al 09/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	22/04/2010	1729	Serie1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Santoro Guido	18/09/2012	38824	11222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	02/10/2012	7247	5910
		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.

L'atto di provenienza degli immobili da cui sono derivati gli immobili pignorati viene inserito come allegato "A" .-

L'immobile oggetto del pignoramento è derivato dalla realizzazione di nuovo edificio edificato dalla parte esecutata e relativo agli immobili di cui all'atto di provenienza e pertanto non esiste atto di provenienza per l'immobile pignorato.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 20/12/2013
Reg. gen. 10376 - Reg. part. 972
Quota: 1/1
Importo: € 1.530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 180.000,00
Interessi: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Not. Santoro Guido
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 39535
N° raccolta: 11689
Note: La durata dell'ipoteca è di anni 15 .- Gli immobili indicati ed identificati catastalmente nell'ipoteca sono quelli originari che successivamente hanno dato origine anche all'identificativo catastale dell'immobile attuale oggetto di pignoramento .- L'ipoteca dovrebbe essere cancellata con annotazione per restrizione del bene oggetto di pignoramento .-
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 20/06/2025
Reg. gen. 6297 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 161.961,77
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 10/04/2025
N° repertorio: 904

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 29/07/2025
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 6668
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ammontare del credito è di € 180.485,11

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione parziale ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 944,00 cui € 59,00 per imposta di bollo , € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 850,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto .-

- Cancellazione del pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 20/12/2013

Reg. gen. 10376 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 1.530.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 180.000,00

Interessi: € 450.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: Not. Santoro Guido

Data: 13/12/2013

N° repertorio: 39535

N° raccolta: 11689

Note: La durata dell'ipoteca è di anni 15 .- Gli immobili indicati ed identificati catastalmente nell'ipoteca sono quelli originari che successivamente hanno dato origine anche all'identificativo catastale dell'immobile attuale oggetto di pignoramento .- L'ipoteca dovrebbe essere cancellata con annotazione per restrizione del bene oggetto di pignoramento .-

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 11/08/2025

Reg. gen. 8674 - Reg. part. 7253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ammontare del credito è di € 180.769,32

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione parziale ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione del pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Nel PUC vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 del 08/05/2020 , pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020 e aggiornato all'agosto del 2023 classifica la particella di cui fa parte l'immobile come da NTA (cfr. all. "L") come segue :

- PRG Dest. Urb. : B4b - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Viale Kasman e zone edificate dei comparti ex PEEP ed ex Zona damine . satura (art. 26 NTA per una superficie del 2%

- PRG Dest. Urb. : B7 - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Ri Basso (art. 26 NTA) per una superficie del 96%

- PRG Vincoli : Viabilità pubblica (art. 35 NTA) pe runa superficie dell'1%

- PUC Dest. Urb. : ARI-Q-RI - Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri (art. 34.3 / 34.3.2.2 NTA) per una superficie del 98%

- PUC Vincoli : Area non sottoposta a Vincolo Idrogeologico per una superficie del 100%

- PUC Commercio : Fascia di 1000 mt. attorno al CSC secondo art. 8 , c.3 ter- L.R. 18/2016 (art. 17 NTA PUC) per una superficie del 100%

- PUC class. Acustica : Classe III - Aree di tipo misto per una superficie del 29%

- PUC Class. Acustica : Classe V - Aree di intensa attività umana per una superficie del 71%

- P.d.B. : S-Aree speciali soggette a suscettività nel dissesto per una superficie del 5%

- P.d.B. : Pg3b - Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti per una superficie del 3%

- P.d.B. : Pg1 - Suscettività al dissesto bassa per una superficie del 24%

- P.d.B. : Pg2 - Suscettività al dissesto media per una superfice del 73%

- P.T.C.P. : Ass. Insediativo . ID.MO-A - Insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A (art. 46 NdA PTCP) per una superficie dell'1%

- P.T.C.P. : Ass. Insediativo - AE - Autostrade (artt. 78,79 Nda PTCP) per una superficie del 37%
- P.T.C.P. - Ass. Insediativo - IS-MA - Insediamento sparso a regime normativo di mantenimento (art. 49 Nda PTCP) per una superficie del 62%
- P.T.C.P. : Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 Nda PTCP) per una superficie del 100%
- P.T.C.P. : Ass. Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi -serre- Regime normativo di mantenimento (artt.71,71 Nda PTCP) per una superficie del 100%

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Nel PUC vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 del 08/05/2020 , pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020 e aggiornato all'agosto del 2023 classifica la particella di cui fa parte l'immobile come da NTA (cfr. all. "L") come segue :

- PRG Dest. Urb. : B4b - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Viale Kasman e zone edificate dei comparti ex PEEP ed ex Zona damine . satura (art. 26 NTA) per una superficie del 2%
- PRG Dest. Urb. : B7 - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Ri Basso (art. 26 NTA) per una superficie del 96%
- PRG Vincoli : Viabilità pubblica (art. 35 NTA) per una superficie dell'1%
- PUC Dest. Urb. : ARI-Q-RI - Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri (art. 34.3 / 34.3.2.2 NTA) per una superficie del 98%
- PUC Vincoli : Area non sottoposta a Vincolo Idrogeologico per una superficie del 100%
- PUC Commercio : Fascia di 1000 mt. attorno al CSC secondo art. 8 , c.3 ter- L.R. 18/2016 (art. 17 NTA PUC) per una superficie del 100%
- PUC class. Acustica : Classe III - Aree di tipo misto per una superficie del 29%
- PUC Class. Acustica : Classe V - Aree di intensa attività umana per una superficie del 71%
- P.d.B. : S-Aree speciali soggette a suscettività nel dissesto per una superficie del 5%
- P.d.B. : Pg3b - Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti per una superficie del 3%
- P.d.B. : Pg1 - Suscettività al dissesto bassa per una superficie del 24%
- P.d.B. : Pg2 - Suscettività al dissesto media per una superficie del 73%
- P.T.C.P. : Ass. Insediativo . ID.MO-A - Insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A (art. 46 Nda PTCP) per una superficie dell'1%
- P.T.C.P. : Ass. Insediativo - AE - Autostrade (artt. 78,79 Nda PTCP) per una superficie del 37%
- P.T.C.P. - Ass. Insediativo - IS-MA - Insediamento sparso a regime normativo di mantenimento (art. 49 Nda PTCP) per una superficie del 62%
- P.T.C.P. : Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 Nda PTCP) per una superficie del 100%
- P.T.C.P. : Ass. Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi -serre- Regime normativo di mantenimento (artt.71,71 Nda PTCP) per una superficie del 100%

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- 1) Permesso di costruire per la realizzazione di complesso residenziale ad uso abitativo - Pratica Ed. n. 2011/536 - Prot. 2011/33769 - Rilascio provvedimento il 23/07/2012 .-
- 2) Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di fabbricati con ampliamento volumetrico e realizzazione di due nuovi fabbricati abitativi ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 49/2009 - Pratica Ed. n. 2018/153 - Prot. 2018/9961 - Rilascio provvedimento il 28/06/2019 .-
- 3) Permesso di costruire in variante per realizzazione di nuovo complesso residenziale attraverso demolizione e ricostruzione con ampliamento di manufatti esistenti - Autorizzazione n. 2018/153 - Modifica planimetrica e dei prospetti del corpo B - Pratica Ed. n. 2020/640 - Prot. 2020/29448 - Rilascio provvedimento il 23/10/2020 .-
- 4) SCIA alternativa a P.C. n. 55/2020 , per costruzione di complesso residenziale con ampliamento manufatti esistenti : modifica dell'autorimessa , degli interpiani , planimetria del Lotto B e contestuale miglioramento sismico - Pratica Ed. n. 2021/957 - Prot. 2021/35252 - Rilascio provvedimento il 25/01/2022 .-
- 5) SCIA in variante a permesso di costruire n. 55/2020 e successiva variante n. 2021/957 , per costruzione di complesso residenziale attraverso demolizione e ricostruzione con ampliamento di manufatti esistenti : modifica di bucatore per diversa dist.- Pratica Ed. n.2023/380 - Prot. 2023/18282- Rilascio provvedimento del 22/05/2023 (cfr. all. "M") .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per quanto attiene la certificazione energetica - APE si allega la dichiarazione dell'Arch. Queirolo Lorenzo dalla quale si riscontra che allo stato attuale dell'immobile non è possibile procedere con l'Attestato di Prestazione Energetica per le motivazioni in essa riportate e riferentesi all'estratto dell'Appendice A , Decreto ministeriale 26/06/2015 - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione APE (cfr. all. "N") .-

Per quanto riguarda l'indicazione se esiste o meno corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi , come rilevasi dalla planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") e dalla documentazione fotografica (cfr. all. "H") redatti alla data del sopralluogo del 04/11/2025 a confronto con lo stato di progetto autorizzato (cfr. all. "M") non è possibile verificare l'eventuale corrispondenza e/o eventuali difformità rilevanti in quanto l'immobile non risulta completato nelle tramezzature interne ,nella realizzazione di parete perimetrale interna , nelle intonacature e tinteggiature interne delle pareti e del soffitto ,nella pavimentazione , negli impianti e nella sistemazione esterna , e quant'altro necessario per l'abitabilità dell'immobile ; si evidenzia peraltro già allo stato attuale una difformità riguardante l'apertura finestrata del bagno che allo stato attuale ha diversa posizione rispetto all'elaborato progettuale di variante approvato e la realizzazione di vano porta nel locale

camera lato ingresso anziché vano finestra come indicato nell'elaborato progettuale di variante approvato.-

Poiché all'attualità tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate , come sopra indicate ,sono da considerare scadute , per regolarizzare la difformità dell'apertura finestrata del bagno e per completare tutte le opere necessarie per certificare l'ultimazione dei lavori e richiedere l'agibilità occorre predisporre quanto di seguito elencato :

1) CILA in sanatoria per la regolarizzazione della nuova posizione della apertura finestrata e trasformazione di vano finestra in porta , ai sensi dell'art. 6 bis del DPR n. 380/2001

Le spese necessarie per la predetta regolarizzazione in sanatoria sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche per redazione pratica compreso oneri fiscali : € 1.281,00
- Diritti di segreteria : € 57,00
- Sanzione pecuniaria : € 1.000,00

TOTALI SPESE PER SANATORIA : € 2.338,00

2) CILA per completamento opere sopraelencate ai sensi dell'art. 6 bis del DPR n. 380/2001

Le spese necessarie per la predetta pratica edilizia sono all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche per redazione pratica edilizia ed eventuale coordinazione della sicurezza ,compreso oneri fiscali :

€ 6.405,00

- Diritti di segreteria : e 57,00

TOTALI SPESE PER PRATICHE COMPLETAMENTO LAVORI : € 6.462,00

3) SCA - Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001

Le spese necessarie per la predetta pratica edilizia all'attualità sono le seguenti :

- Spese tecniche per redazione pratica compreso oneri fiscali : € 1.281,00
- Spese per redazione AQE - Attestazione di Qualificazione Energetica degli Edifici compreso oneri fiscali : € 300,00
- Diritti di segreteria : e 50,00

TOTALI SPESE : € 1.631,00

TOTALE COMPLESSIVO SPESE : € 10.431,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile e delle pratiche edilizie integrative , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- 1) Permesso di costruire per la realizzazione di complesso residenziale ad uso abitativo - Pratica Ed. n. 2011/536 - Prot. 2011/33769 - Rilascio provvedimento il 23/07/2012 .-
- 2) Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione di fabbricati con ampliamento volumetrico e realizzazione di due nuovi fabbricati abitativi ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 49/2009 - Pratica Ed. n. 2018/153 - Prot. 2018/9961 - Rilascio provvedimento il 28/06/2019 .-
- 3) Permesso di costruire in variante per realizzazione di nuovo complesso residenziale attraverso demolizione e ricostruzione con ampliamento di manufatti esistenti - Autorizzazione n. 2018/153 - Modifica planimetrica e dei prospetti del corpo B - Pratica Ed. n. 2020/640 - Prot. 2020/29448 - Rilascio provvedimento il 23/10/2020 .-
- 4) SCIA alternativa a P.C. n. 55/2020 , per costruzione di complesso residenziale con ampliamento manufatti esistenti : modifica dell'autorimessa , degli interpiani , planimetria del Lotto B e contestuale miglioramento sismico - Pratica Ed. n. 2021/957 - Prot. 2021/35252 - Rilascio provvedimento il 25/01/2022 .-
- 5) SCIA in variante a permesso di costruire n. 55/2020 e successiva variante n. 2021/957 , per costruzione di complesso residenziale attraverso demolizione e ricostruzione con ampliamento di manufatti esistenti : modifica di bucature per diversa dist.- Pratica Ed. n.2023/380 - Prot. 2023/18282- Rilascio provvedimento del 22/05/2023 (cfr. all. "M") .-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi redatta in data 04/11/2025 (cfr. all. "G") e la planimetria di progetto allegato all'ultima autorizzazione (cfr. all. "M") ESISTE CORRISPONDENZA .-

Per l'immobile all'attualità non esiste rilasciato il certificato di agibilità .-

Per la pratica di agibilità dell'immobile si fa riferimento a quanto indicato per l'appartamento oggetto della presente relazione che comprenderà anche l'immobile in oggetto e dovendosi quindi predisporre unica pratica .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.254,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.254,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per l'immobile è stato costituito vincolo di destinazione d'uso residenziale per la durata di anni venti con divieto di modificarne la destinazione ai sensi dell'articolo 7 comma 5 L.R. n. 49/2009 , con atto del Not. Giarda Andrea del 28/09/2023 , repertorio 4904 , raccolta 4434 , trascritto a Chiavari il 12/10/2023 ai nn. 10312/8596 .-

L'immobile con atto di costituzione di vincolo del Not. Giarda Andrea del 03/08/2023 , repertorio n. 4849 , raccolta n. 4381 , trascritto a Chiavari il 09/08/2023 ai nn. 8801/7400 è vincolato con vincolo di pertinenzialità all'immobile box censito in Catasto come foglio 12 mappale 2534 sub 17 , oggetto di pignoramento nella presente procedura e pertanto dovrà essere alienato congiuntamente con l'immobile (box) medesimo .-

L'amministratore in data 12/12/2025 ha inviato i dati suindicati e la seguente documentazione (cfr. all. "P") :

- Tabella millesimi generali Palazzina B : 125,45
- Tabella millesimi ACS Palazzina B : 114,22
- Tabella millesimi scale e ascensore Palazzina B : 62,73
- Tabella millesimi riscaldamento Palazzina B : 108,94
- Copia Relazione Tecnica per la redazione tabelle millesimali
- Copia Regolamento di Condominio
- Dettaglio preventivo esercizio 2025/2026

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 77,70

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 77,70

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per l'immobile è stato costituito vincolo di destinazione d'uso residenziale per la durata di anni venti con divieto di modificarne la destinazione ai sensi dell'articolo 7 comma 5 L.R. n. 49/2009 , con atto del Not. Giarda Andrea del 28/09/2023 , repertorio 4904 , raccolta 4434 , trascritto a Chiavari il 12/10/2023 ai nn. 10312/8596 .-

L'immobile con atto di costituzione di vincolo del Not. Giarda Andrea del 03/08/2023 , repertorio n. 4849 , raccolta n. 4381 , trascritto a Chiavari il 09/08/2023 ai nn. 8801/7400 è vincolato con vincolo di pertinenzialità all'alloggio censito in Catasto come foglio 12 mappale 2534 sub 7 , oggetto di pignoramento nella presente procedura e pertanto dovrà essere alienato congiuntamente con l'immobile (appartamento) oggetto del pignoramento .-

L'amministratore in data 12/12/2025 ha inviato i dati suindicati e la seguente documentazione relativi all'immobile (cfr. all. "P") :

- Tabella millesimi generali Palazzina B : 7,77
- Tabella millesimi scale e ascensore Palazzina B : 3,88

- Copia Relazione Tecnica per la redazione tabelle millesimali
- Copia Regolamento di Condominio
- Dettaglio preventivo esercizio 2025/2026

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Poichè esiste vincolo di pertinenzialità del locale box all'appartamento stabilito con atto del Not. Giarda Andrea del 03/08/2023 , rep. 4849/4381 trascritto a Chiavari il 09/08/2023 ai nn. 8801/7400 , si è reso necessario formare un lotto unico comprendente le due unità immobiliari e pertanto gli immobili oggetto del pignoramento dovranno essere alienati unitamente .-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T Appartamento (Foglio 12 mappale 2534/7) posto al piano terra , in fase di costruzione e da ultimare essendo definito allo stato attuale solamente l'esterno della muratura e da completare totalmente la parte interna sia della muratura perimetrale che di tutti i locali interni come da progetto (pavimentazione , tramezze , intonaci , tinteggiature , apparecchiature sanitarie , serramenti interni , impianti in genere , ecc.) per essere reso abitabile ; sono stati posti in opera e completati solamente i serramenti esterni (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.896,00

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale ,nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari dell'intero

stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali , dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

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

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova .-

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2025 (ultimo disponibile)

L'immobile ricade a cavallo della zona C1 - Semicentrale /PRIMA FASCIA COLLINARE e della zona D3 - Periferica / VIA PARMA-CAPERANA BASSA

Per la zona C1 - Semicentrale / PRIMA FASCIA COLINARE la categoria catastale A/2 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo civile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 2250 €/mq - MASSIMO 3300 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Per la zona D3 - Periferica/Via Parma/Caperana Bassa la categoria catastale A/2 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo civile " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO CIVILE " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1950 €/mq - MASSIMO 2900 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Da quanto sopra si prenderanno in considerazione per i valori minimo e massimo i valori medi relativi alle due zone da cui si avrà per l'immobile il valore di mercato : MIN 2100 €/mq - MASSIMO 3100 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq 59,53 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1950 - Valore OMI max €/mq. 2900 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 40 fino a mq. 70) : 0,8 ; K2 (livello di piano - piano terreno) = 0,2 , si avrà :

Valore di K = $(0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,35$

Valore normale unitario : $2100 + (3100-2100) \times 0,35 = \text{€/mq. } 2.450,00$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona ove trovasi ubicato l'immobile le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 1767 per valore minimo , €/mq. 2208 per valore medio ed €/mq. 2650 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione LIBERA : 0% ; piano TERRA : -10% ; stato di conservazione - DA RISTRUTTURARE : -10% ; Luminosità - MOLTO LUMINOSO : +10% ; Esposizione e vista - ESTERNA PANORAMICA : +10% ; Edificio normale 1-20 ANNI : 0% ; Riscaldamento - AUTONOMO: 0% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : 0% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1767 per valore minimo , €/mq. 2208 per valore medio ed €/mq. 2650 per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 87.199,00 (€ 692,05 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 79.932,00(€ 692,05 x 115,50)

Da quanto sopra determinato il più probabile valore medio di mercato dell'immobile potrebbe configurarsi in € 2.300,00 p.a.

OCCORRE PERO' FARE PRESENTE E PRECISARE CHE L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE E' AL RUSTICO ED ULTIMATO SOLAMENTE NELLA PARETE PERIMETRALE ESTERNA , PRIVO DELLE TRAMEZZATURE INTERNE E DELLA PARETE INTERNA PERIMETRALE , DI TUTTI GLI IMPIANTI , DEI SERVIZI E DELLE APPARECCHIATURE SANITARIE , DEL SOLAIO A PAVIMENTO E DELLA RELATIVA PAVIMENTAZIONE INTERNA , L'AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA ESCLUSIVA COMPLETAMENTE DA SISTEMARE IN OGNI SUA COMPONENTE E SOFFITTO PRIVO DI INTONACO

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , DELLA PRECISAZIONE DI QUANTO SOPRA INDICATO , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per l'immobile oggetto di valutazione un valore di mercato MEDIO pari ad 1200,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1
Locale garage pertinenziale (Foglio 12 mappale 2534/17) posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.228,00

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;

- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali , (dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare . -

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

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ;

Nello specifico tali dati sono

raccontati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2025 (ultimo disponibile)

L'immobile ricade a cavallo della zona C1 - Semicentrale /PRIMA FASCIA COLLINARE e della zona D3 - Periferica / VIA PARMA-CAPERANA BASSA

Per la zona C1 - Semicentrale / PRIMA FASCIA COLLINARE la categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " BOX " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1550 €/mq - MASSIMO 2300 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Per la zona D3 - Periferica/Via Parma/Caperana Bassa la categoria catastale C/6 dell'immobile di cui trattasi è " BOX " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "BOX " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1550 €/mq - MASSIMO 2300 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

Da quanto sopra si prenderanno in considerazione per i valori minimo e massimo i valori medi relativi alle due zone da cui si avrà per l'immobile il valore di mercato : MIN 1550 €/mq - MASSIMO 2300 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Per gli immobili urbani non abitativi il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula :

$(\text{Val. OMI max} + \text{Val OMI min}) / 2$

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : $(1550 + 2300) / 2 = \text{€/mq. } 1925,00$

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona in cui trovasi ubicato l'immobile le quotazioni fornite per i box sono corrispondenti ad €/mq 1296,00 valore minimo , €/mq. 1658,00 per valore medio ed €/mq. 2020,00 per valore

massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 34.724,00 (€ 275,58 x 126)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 31.807,00 (€ 275,38 x 115,50) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1700,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T	69,08 mq	1.200,00 €/mq	€ 82.896,00	100,00%	€ 82.896,00
Bene N° 2 - Garage Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1	24,84 mq	1.700,00 €/mq	€ 42.228,00	100,00%	€ 42.228,00
Valore di stima:					€ 125.124,00

Valore di stima: € 125.124,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Spese tecniche e diritti per pratica sanatoria appartamento	2.338,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Spese tecniche e diritti per pratica completamento e ultimazione lavori	6.462,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Spese tecniche e diritti per pratica agibilità	1.631,00	€
Altro - Spese tecniche e diritti per pratica Docfa di variazione	582,00	€

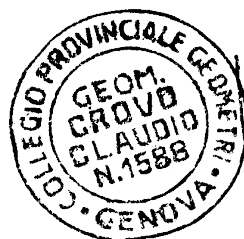
Valore finale di stima: € 107.854,80

Si segnala che gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di complesso residenziale ad uso abitativo realizzato direttamente dalla parte esecutata a seguito di demolizione e ricostruzione di fabbricati e su aree, il tutto acquistati con atto del Not. Santoro Guido del 18/09/2012 .-

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.

Cicagna, li 08/01/2026

ELENCO ALLEGATI:



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atto Not. Santoro Guido (all. "A") (Aggiornamento al 09/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali (all. "C") (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (all. "D") (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie UIU - CEU (all. "E") (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Chiavari (all. "F") (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione esenzione certificazione energetica - APE (all. "N") (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all. "O") (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati condominiali (all. "P") (Aggiornamento al 12/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T Appartamento (Foglio 12 mappale 2534/7) posto al piano terra , in fase di costruzione e da ultimare essendo definito allo stato attuale solamente l'esterno della muratura e da completare totalmente la parte interna sia della muratura perimetrale che di tutti i locali interni come da progetto (pavimentazione , tramezze , intonaci , tinteggiature , apparecchiature sanitarie , serramenti interni , impianti in genere , ecc.) per essere reso abitabile ; sono stati posti in opera e completati solamente i serramenti esterni (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 del 08/05/2020 , pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020 e aggiornato all'agosto del 2023 classifica la particella di cui fa parte l'immobile come da NTA (cfr. all. "L") come segue : - PRG Dest. Urb. : B4b - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Viale Kasman e zone edificate dei comparti ex PEEP ed ex Zona damine . satura (art. 26 NTA per una superficie del 2% - PRG Dest. Urb. : B7 - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Ri Basso (art. 26 NTA) per una superficie del 96% - PRG Vincoli : Viabilità pubblica (art. 35 NTA) per una superficie dell'1% - PUC Dest. Urb. : ARI-Q-RI - Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri (art. 34.3 / 34.3.2.2 NTA) per una superficie del 98% - PUC Vincoli : Area non sottoposta a Vincolo Idrogeologico per una superficie del 100% - PUC Commercio : Fascia di 1000 mt. attorno al CSC secondo art. 8 , c.3 ter- L.R. 18/2016 (art. 17 NTA PUC) per una superficie del 100% - PUC class. Acustica : Classe III - Aree di tipo misto per una superficie del 29% - PUC Class. Acustica : Classe V - Aree di intensa attività umana per una superficie del 71% - P.d.B. : S-Aree speciali soggette a suscettività nel dissesto per una superficie del 5% - P.d.B. : Pg3b - Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti per una superficie del 3% - P.d.B. : Pg1 - Suscettività al dissesto bassa per una superficie del 24% - P.d.B. : Pg2 - Suscettività al dissesto media per una superficie del 73% - P.T.C.P. : Ass. Insediativo - ID.MO-A - Insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A (art. 46 Nda PTCP) per una superficie dell'1% - P.T.C.P. : Ass. Insediativo - AE - Autostrade (artt. 78,79 Nda PTCP) per una superficie del 37% - P.T.C.P. - Ass. Insediativo - IS-MA - Insediamento sparso a regime normativo di mantenimento (art. 49 Nda PTCP) per una superficie del 62% - P.T.C.P. : Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 Nda PTCP) per una superficie del 100% - P.T.C.P. : Ass. Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi -serre- Regime normativo di mantenimento (artt.71,71 Nda PTCP) per una superficie del 100%

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1 Locale garage pertinenziale (Foglio 12 mappale 2534/17) posto al piano seminterrato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 17, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel PUC vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 del 08/05/2020 , pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020 e aggiornato all'agosto del 2023 classifica la particella di cui fa parte l'immobile come da NTA (cfr. all. "L") come segue : - PRG Dest. Urb. : B4b - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Viale Kasman e zone edificate dei comparti ex PEEP ed ex Zona damine . satura (art. 26 NTA per una superficie del 2% - PRG Dest. Urb. : B7 - Sottozona di completamento a destinazione d'uso prevalentemente residenziale di Ri Basso (art. 26 NTA) per una superficie del 96% - PRG Vincoli : Viabilità pubblica (art. 35 NTA) per una superficie dell'1% - PUC Dest. Urb. : ARI-Q-RI -

Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri (art. 34.3 / 34.3.2.2 NTA) per una superficie del 98% - PUC Vincoli : Area non sottoposta a Vincolo Idrogeologico per una superficie del 100% - PUC Commercio : Fascia di 1000 mt. attorno al CSC secondo art. 8 , c.3 ter- L.R. 18/2016 (art. 17 NTA PUC) per una superficie del 100% - PUC class. Acustica : Classe III - Aree di tipo misto per una superficie del 29% - PUC Class. Acustica : Classe V - Aree di intensa attività umana per una superficie del 71% - P.d.B. : S-Aree speciali soggette a suscettività nel dissesto per una superficie del 5% - P.d.B. : Pg3b - Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti per una superficie del 3% - P.d.B. : Pg1 - Suscettività al dissesto bassa per una superficie del 24% - P.d.B. : Pg2 - Suscettività al dissesto media per una superficie del 73% - P.T.C.P. : Ass. Insediativo . ID.MO-A - Insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A (art. 46 NdA PTCP) per una superficie dell'1% - P.T.C.P. : Ass. Insediativo - AE - Autostrade (artt. 78,79 NdA PTCP) per una superficie del 37% - P.T.C.P. - Ass. Insediativo - IS-MA - Insediamento sparso a regime normativo di mantenimento (art. 49 NdA PTCP) per una superficie del 62% - P.T.C.P. : Ass. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 NdA PTCP) per una superficie del 100% - P.T.C.P. : Ass. Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi -serre- Regime normativo di mantenimento (artt.71,71 NdA PTCP) per una superficie del 100%

Prezzo base d'asta: € 107.854,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.854,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	69,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile non risulta completato nelle sue strutture interne ma solamente completato nelle finiture perimetrali esterne ; l'area cortilizia di pertinenza non risulta sistemata se non per quanto attiene il marciapiede lato nord ed est .-		
Descrizione:	Appartamento (Foglio 12 mappale 2534/7) posto al piano terra , in fase di costruzione e da ultimare essendo definito allo stato attuale solamente l'esterno della muratura e da completare totalmente la parte interna sia della muratura perimetrale che di tutti i locali interni come da progetto (pavimentazione , tramezze , intonaci , tinteggiature , apparecchiature sanitarie , serramenti interni , impianti in genere , ecc.) per essere reso abitabile ; sono stati posti in opera e completati solamente i serramenti esterni (cfr. documentazione fotografica all. "H") .-		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Salita San Michele 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2534, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	24,84 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione .-		
Descrizione:	Locale garage pertinenziale (Foglio 12 mappale 2534/17) posto al piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, SCALA B, INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 20/12/2013
Reg. gen. 10376 - Reg. part. 972
Quota: 1/1
Importo: € 1.530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 180.000,00
Interessi: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Not. Santoro Guido
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 39535
N° raccolta: 11689
Note: La durata dell'ipoteca è di anni 15 .- Gli immobili indicati ed identificati catastalmente nell'ipoteca sono quelli originari che successivamente hanno dato origine anche all'identificativo catastale dell'immobile attuale oggetto di pignoramento .- L'ipoteca dovrebbe essere cancellata con annotazione per restrizione del bene oggetto di pignoramento .-
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 20/06/2025
Reg. gen. 6297 - Reg. part. 601
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 161.961,77
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 10/04/2025
N° repertorio: 904

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 29/07/2025
Reg. gen. 7978 - Reg. part. 6668
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: L'ammontare del credito è di € 180.485,11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIAVARI (GE) - SALITA SAN MICHELE 22, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Chiavari il 20/12/2013

Reg. gen. 10376 - Reg. part. 972

Quota: 1/1

Importo: € 1.530.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 180.000,00

Interessi: € 450.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: Not. Santoro Guido

Data: 13/12/2013

N° repertorio: 39535

N° raccolta: 11689

Note: La durata dell'ipoteca è di anni 15 .- Gli immobili indicati ed identificati catastalmente nell'ipoteca sono quelli originari che successivamente hanno dato origine anche all'identificativo catastale dell'immobile attuale oggetto di pignoramento .- L'ipoteca dovrebbe essere cancellata con annotazione per restrizione del bene oggetto di pignoramento .-

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 11/08/2025

Reg. gen. 8674 - Reg. part. 7253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ammontare del credito è di € 180.769,32