

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. _____, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	11
Confini	12



Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1 12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T 12

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 12

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 12

Consistenza 13

Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1 13

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T 13

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 14

Cronistoria Dati Catastali 14

Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1 14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T 15

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 15

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24) 15

Dati Catastali 15

Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1 15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1 15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	20



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2024 del R.G.E.....	34





All'udienza del 27/05/2025, il sottoscritto _____, con studio in via _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa.

L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure).

L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzana, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa. Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa.

La VILLA si trova in un'ottima posizione panoramica con vista mare sul monte di Portofino ed è composta da un corpo di fabbrica unico sviluppato su tre livelli:

- piano interrato;
- piano terra;
- primo piano.

(vedere dettaglio nelle planimetrie, allegati "B1" - "B2" - "B3").

Al piano interrato sono presenti un box, locali tecnici e cantine.

La proprietà è circondata da un parco pertinenziale.

L'accesso principale all'immobile avviene dal prospetto nord-est. Dal portone di ingresso si accede ad un atrio che distribuisce gli ambienti interni e collega, tramite scala interna, sia al piano superiore che al piano interrato.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Il BOX oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa.

L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure).

L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove la piano fondi è stato collocato il box in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa.

(vedere dettaglio nella planimetria, allegato "B3").

La proprietà è circondata da un parco pertinenziale.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa.

L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure).

L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa.

VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa.

L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure).

L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa.

VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa.

L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure).

L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa.

VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), 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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), 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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

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)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

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 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

L'immobile confina sui quattro lati con il parco pertinenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

a OVEST: su terrapieno;
a NORD: su terrapieno e corridoio cantina;
a EST: con muro esterno su corte esterna;
a SUD: con muro interno su locali tecnici;
SOPRA: con locali abitativi "villa" (piano terra).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

a OVEST: con muro di contenimento;
a NORD: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128;
a EST: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128;
a SUD: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

a OVEST: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128;
a NORD: con il mappale 440;
a EST: con la Via Privata A. Mezzano;
a SUD: con la Via Privata A. Mezzano.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

a OVEST: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128;
a NORD: con corte pertinenziale del fabbricato (villa) - mappale 128;
a EST: con la Via Privata A. Mezzano;
a SUD: con il mappale 425.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	130,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	3,14 m	Terra
Villa	107,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,15 m	1
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	3,20 m	Terra
Terrazza	43,00 mq	43,00 mq	0,4	17,20 mq	0,00 m	1
Loggia	6,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,95 m	1
Locali tecnici	37,00 mq	55,00 mq	0,6	33,00 mq	2,36 m	Fondi
Cantina	19,00 mq	36,00 mq	0,3	10,80 mq	1,85 m	Fondi
Parco (fino a 200 mq.)	133,00 mq	133,00 mq	0,1	13,30 mq	0,00 m	Terra
Parco (eccedente i 200 mq.)	900,00 mq	900,00 mq	0,04	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				414,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				414,80 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	35,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,24 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (area fabbricato demolito)	15,00 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1,50 mq	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (ULIVETO)	40,00 mq	40,00 mq	0,1	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (ULIVETO)	12,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato "A4").

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato "A5").

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato "A6").

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato "A7").

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

VEDERE VISURA STORICA CATASTALE (allegato "A8").

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	128	2		A7	4	15 vani	307 mq	4260,77 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al catasto fabbricati (difformità interne) nonchè al catasto terreni (in quanto il sedime non corrisponde a quello inserito in mappa - VEDERE allegato "B4").

Inoltre al piano interrato non sono rappresentate le cantine e il locale tecnico adiacente alla scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	128	1		C6	3		37 mq	275,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al catasto fabbricati (esatta rappresentazione grafica del sedime).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	129				AREA FAB DM		00 15 mq			

Corrispondenza catastale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	425				ULIVETO	2	00 40 mq	0,21 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	440				ULIVETO	2	00 12 mq	0,06 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

Lo stato manutentivo è generalmente buono, sebbene si evidenzino distacchi di pittura sul prospetto sud-est in corrispondenza del sottocornicione.

VEDERE FOTO (allegato "I").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Lo stato manutentivo è generalmente buono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Lo stato manutentivo è generalmente buono.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Lo stato manutentivo è generalmente buono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Lo stato manutentivo è generalmente buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

La copertura è in parte piana e in parte a falde in abbadini di ardesia.

I prospetti della villa sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

I pavimenti sono prevalentemente in marmo eccetto lo studio (pavimento in legno), la cucina (con gres porcellanato), il bagno (con rivestimenti in marmo sia a parete che a pavimento).

La scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo è con pedate in legno, alzate intonacate, corrimano in legno e supporti in ferro.

Le pareti interne del piano terra e primo, sono tinteggiate con pittura bianca lavabile.

Tutti gli infissi sono in alluminio bianco a taglio termico.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

La copertura del fabbricato è in parte piana e in parte a falde in abbadini di ardesia.

I prospetti della villa (dove al piano fondi e' collocato il box in oggetto) sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

L'immobile, durante il sopralluogo del 17/10/2024, risultava occupato dal debitore e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

L'immobile, durante il sopralluogo del 17/10/2024, risultava occupato dal debitore e dal figlio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

L'immobile, durante il sopralluogo del 17/10/2024, risultava occupato dal debitore e dal figlio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

L'immobile, durante il sopralluogo del 17/10/2024, risultava occupato dal debitore e dal figlio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

L'immobile, durante il sopralluogo del 17/10/2024, risultava occupato dal debitore e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. massimo di paolo	08/06/1990	24715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/06/1990		10486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/06/1992	1750	

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 variata;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. massimo di paolo	08/06/1990	24715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/06/1990		10486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/06/1992	1750	

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 variata;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. massimo di paolo	08/06/1990	24715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Genova	29/06/1990		10486
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	26/06/1992	1750	

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 variata;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. massimo di paolo	08/06/1990	24715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/06/1990		10486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/06/1992	1750	

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 variata;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1990	**** Omissis ****	scrittura privata			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
not. massimo di paolo	08/06/1990	24715	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	29/06/1990		10486
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	26/06/1992	1750	

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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

Oneri di cancellazione

Le "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli", presenti per l'immobile in oggetto, solo quelle già elencate nel CERTIFICATO NOTARILE del 08/08/2024 (allegato "L").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

Oneri di cancellazione

Le "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli", presenti per l'immobile in oggetto, solo quelle già elencate nel CERTIFICATO NOTARILE del 08/08/2024 (allegato "L").

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

Le "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli", presenti per l'immobile in oggetto, solo quelle già elencate nel CERTIFICATO NOTARILE del 08/08/2024 (allegato "L").

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Oneri di cancellazione

Le "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli", presenti per l'immobile in oggetto, solo quelle già elencate nel CERTIFICATO NOTARILE del 08/08/2024 (allegato "L").

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

Oneri di cancellazione

Le "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli", presenti per l'immobile in oggetto, solo quelle già elencate nel CERTIFICATO NOTARILE del 08/08/2024 (allegato "L").

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

AMBITO di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (4_CE_TIVPP).

Beni paesaggistici tutelati (Dlgs. 42/2004 - P. III - Decreto Ministeriale 28 gennaio 1949).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

AMBITO di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (4_CE_TIVPP).

Beni paesaggistici tutelati (Dlgs. 42/2004 - P. III - Decreto Ministeriale 28 gennaio 1949).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 129 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO T

VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 425 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - MAP. 440 - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24)

VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1-T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Pieve Ligure è stato reperito esclusivamente il progetto di costruzione dell'edificio del 1957-1958 e la variante (VEDERE allegati "D1", "D2" e "D3").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando la variante presentata nell'anno 1957 con lo stato attuale si rimarcano delle difformità edilizie (ampliamenti) al piano fondi, al piano primo e al piano secondo (VEDERE planimetrie di confronto - allegati "C.1", "C.2", "C.3" e "C.4").

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica come indicato dal Comune con e-mail del 24 marzo 2025 (VEDERE allegato "E1"), ove è indicato che la "sanatoria risulterebbe percorribile attraverso la presentazione delle seguenti pratiche":

- "Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 Dlgs 42/2004";
- "Istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001."

Presupponendo che gli ampliamenti del locale tecnico e delle cantine siano antecedenti al 1967 si applica l'art. 48 comma 1 e 5 della legge Regionale del 6 giugno 2008 n. 16 come da allegato "G", in quanto il vincolo paesaggistico risulta antecedente alla costruzione (VEDERE allegato "F").

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE LIGURE (GE) - VIA PRIVATA ALFONSO MEZZANA CIVV. 5-7 (GIÀ VIA ROMA CIV. 24), PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Pieve Ligure è stato reperito esclusivamente il progetto di costruzione dell'edificio del 1957-1958 e la variante (VEDERE allegati "D1", "D2" e "D3").

Il box, sebbene già rappresentato catastalmente nel 1963, risulta indicato in modo non esaustivo nella documentazione progettuale originaria. In particolare, nel progetto edilizio del 1957-1958 è presente un'unica sezione relativa al piano fondi box, nella quale si evidenziano una scala e un volume interrato (v. sezione allegata sub "D1"); nella successiva variante progettuale, invece, non viene rappresentato alcun piano fondi, presumibilmente poiché non oggetto di intervento o modifica. Lo scrivente ritiene quindi che il locale box si possa considerare come elemento inserito del progetto originario, sarà comunque necessario effettuare una sanatoria solo ed esclusivamente per i prospetti (desumibili dal progetto originario).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I terreni (mappali nn. 129, 425 e 440) sono stati assimilati alla superficie del parco in quanto privi di autonoma commerciabilità rispetto al compendio immobiliare principale.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa. Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. La VILLA si trova in un'ottima posizione panoramica con vista mare sul monte di Portofino ed è composta da un corpo di fabbrica unico sviluppato su tre livelli: - piano interrato; - piano terra; - primo piano. (vedere dettaglio nelle planimetrie, allegati "B1" - "B2" - "B3"). Al piano interrato sono presenti un box, locali tecnici e cantine. La proprietà è circondata da un parco pertinenziale. L'accesso principale all'immobile avviene dal prospetto nord-est. Dal portone di ingresso si accede ad un atrio che distribuisce gli ambienti interni e collega, tramite scala interna, sia al piano superiore che al piano interrato. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 2.136.220,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale

esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate - Territorio, "Borsino Immobiliare" e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1

Il BOX oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzana, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove la piano fondi è stato collocato il box in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. (vedere dettaglio nella planimetria, allegato "B3"). La proprietà è circondata da un parco pertinenziale. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate - Territorio, "Borsino Immobiliare" e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzana, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 129, Qualità AREA FAB DM

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

Valore di stima del bene: € 7.725,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate - Territorio, "Borsino Immobiliare" e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

Per il calcolo della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo del valore, nel caso specifico, è stato considerato il rapporto rispetto alla superficie totale del parco; che fino a 200 mq è stata poi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e

aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 425, Qualità ULIVETO

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

Valore di stima del bene: € 20.600,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate - Territorio, "Borsino Immobiliare" e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

Per il calcolo della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo del valore, nel caso specifico, è stato considerato il rapporto rispetto alla superficie totale del parco; che fino a 200 mq è stata poi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 440, Qualità ULIVETO

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

Valore di stima del bene: € 6.180,00

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").

Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

I valori così determinati risentono della crisi di settore iniziata a partire dall'anno 2008 che, nonostante alcuni più recenti segnali di ripresa, continua a mantenere gli effetti della sensibile riduzione dei prezzi seppur in modo diverso e meno importante a seconda delle zone di quartiere così come indicano i dati forniti dalle più note fonti di informazione del settore Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla Agenzia delle Entrate - Territorio, "Borsino Immobiliare" e, "F.I.M.A.A.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Così come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzata nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta si sono ottenuti i risultati.

Per il calcolo della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo del valore, nel caso specifico, è stato considerato il rapporto rispetto alla superficie totale del parco; che fino a 200 mq è stata poi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,10.

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1	414,80 mq	5.150,00 €/mq	€ 2.136.220,00	100,00%	€ 2.136.220,00
Bene N° 2 - Garage Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1	44,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
Bene N° 3 - Terreno Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T	1,50 mq	5.150,00 €/mq	€ 7.725,00	100,00%	€ 7.725,00
Bene N° 4 - Terreno Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)	4,00 mq	5.150,00 €/mq	€ 20.600,00	100,00%	€ 20.600,00
Bene N° 5 - Terreno Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata	1,20 mq	5.150,00 €/mq	€ 6.180,00	100,00%	€ 6.180,00

Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)				
Valore di stima:				€ 2.280.725,00

Valore di stima: € 2.280.725,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	270000,00	€

Valore finale di stima: € 1.897.000,00

VEDERE RELAZIONE DI STIMA (allegato "M").

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Genova, li 08/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Juvara Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL_A1_PLANIMETRIA_CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL_A2_PLANIMETRIA_BOX
- ✓ Altri allegati - ALL_A3_Estratto di mappa (catasto terreni)
- ✓ Altri allegati - ALL_A4_VISURA_ABITAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL_A5_VISURA_BOX
- ✓ Altri allegati - ALL_A6_VISURA TERRENO_ex fabb. rurale (map. 129)
- ✓ Altri allegati - ALL_A7_VISURA TERRENO_map. 425
- ✓ Altri allegati - ALL_A8_VISURA TERRENO_map. 440
- ✓ Altri allegati - ALL_A9_Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALL_B1_Rilievo Pianta Piano Terra (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - ALL_B2_Pianta Piano Primo (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - ALL_B3_Rilievo Pianta Piano Fondi (stato attuale)
- ✓ Altri allegati - ALL_B4_Sovrapposizione con Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALL_C1_Piano Terra (raffronto)
- ✓ Altri allegati - ALL_C2_Piano Primo (raffronto)
- ✓ Altri allegati - ALL_C3_Piano Fondi (raffronto)
- ✓ Altri allegati - ALL_D1_PROG. di costruzione edificio
- ✓ Altri allegati - ALL_D2_PROG. di variante (costruz. edificio)
- ✓ Altri allegati - ALL_D3_Verbale-Vigili del fuoco (del 1957)
- ✓ Altri allegati - ALL_E1_EMAIL Comune Pieve Ligure
- ✓ Altri allegati - ALL_E2_DELIBERA Comunale
- ✓ Altri allegati - ALL_E3_SANZIONI da delibera comunale
- ✓ Altri allegati - ALL_F_VINCOLO Paesaggistico
- ✓ Altri allegati - ALL_G_art. 48 L.R. 16_2008
- ✓ Altri allegati - ALL_H_COMPRAVENDITA comparabile
- ✓ Altri allegati - ALL_I_Doc. Fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL_L_CERTIFICATO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ALL_M_Relazione_stima
- ✓ Altri allegati - ALL_N_certificazione energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa. Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. La VILLA si trova in un'ottima posizione panoramica con vista mare sul monte di Portofino ed è composta da un corpo di fabbrica unico sviluppato su tre livelli: - piano interrato; - piano terra; - primo piano. (vedere dettaglio nelle planimetrie, allegati "B1" - "B2" - "B3"). Al piano interrato sono presenti un box, locali tecnici e cantine. La proprietà è circondata da un parco pertinenziale. L'accesso principale all'immobile avviene dal prospetto nord-est. Dal portone di ingresso si accede ad un atrio che distribuisce gli ambienti interni e collega, tramite scala interna, sia al piano superiore che al piano interrato. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: AMBITO di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (4_CE_TIVPP). Beni paesaggistici tutelati (Dlgs. 42/2004 - P. III - Decreto Ministeriale 28 gennaio 1949).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1

Il BOX oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove la piano fondi è stato collocato il box in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. (vedere dettaglio nella planimetria, allegato "B3"). La proprietà è circondata da un parco pertinenziale. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: AMBITO di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (4_CE_TIVPP). Beni paesaggistici tutelati (Dlgs. 42/2004 - P. III - Decreto Ministeriale 28 gennaio 1949).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni

limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 129, Qualità AREA FAB DM

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

Destinazione urbanistica: VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 425, Qualità ULIVETO

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

Destinazione urbanistica: VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)

Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 440, Qualità ULIVETO

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

Destinazione urbanistica: VEDERE C.D.U. (allegato "A9").

Prezzo base d'asta: € 1.897.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.897.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	414,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è generalmente buono, sebbene si evidenzino distacchi di pittura sul prospetto sud-est in corrispondenza del sottocornicione. VEDERE FOTO (allegato "I").		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa. Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. La VILLA si trova in un'ottima posizione panoramica con vista mare sul monte di Portofino ed è composta da un corpo di fabbrica unico sviluppato su tre livelli: - piano interrato; - piano terra; - primo piano. (vedere dettaglio nelle planimetrie, allegati "B1" - "B2" - "B3"). Al piano interrato sono presenti un box, locali tecnici e cantine. La proprietà è circondata da un parco pertinenziale. L'accesso principale all'immobile avviene dal prospetto nord-est. Dal portone di ingresso si accede ad un atrio che distribuisce gli ambienti interni e collega, tramite scala interna, sia al piano superiore che al piano interrato. VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pieve Ligure (GE) - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 128, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è generalmente buono.		
Descrizione:	Il BOX oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove la piano fondi è stato collocato il box in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. (vedere dettaglio nella planimetria, allegato "B3"). La proprietà è circondata da un parco pertinenziale.		

	VEDERE RELAZIONE DI STIMA (Allegato "M")
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve Ligure (GE) - MAP. 129 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 129, Qualità AREA FAB DM	Superficie	1,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è generalmente buono.		
Descrizione:	Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve Ligure (GE) - MAP. 425 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 425, Qualità ULIVETO	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è generalmente buono.		
Descrizione:	Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve Ligure (GE) - MAP. 440 - Via Privata Alfonso Mezzana civv. 5-7 (già Via Roma civ. 24)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 440, Qualità ULIVETO	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è generalmente buono.		
Descrizione:	Il TERRENO oggetto di stima è sito nel Comune di Pieve Ligure, in località Pieve Alta, a pochi minuti dalla via Aurelia e a breve distanza dalla costa. L'accessibilità è garantita da strade comunali collinari, che si diramano dalla strada statale Aurelia; il collegamento con il centro cittadino genovese e i comuni limitrofi è agevole tramite la rete viaria principale e la linea ferroviaria costiera (stazione più vicina: Pieve Ligure). L'accessibilità è garantita da strade comunali, dopo aver abbandonato la via Aurelia e aver imboccato la strada per "Pieve Alta" a circa 200 m dopo il secondo tornante è possibile accedere a via Alfonso Mezzano, dopo pochi metri sulla sinistra è presente l'accesso alla villa (dove all'esterno è collocato il terreno in oggetto). Percorrendo una rampa in salita, superato il cancello di ingresso, si accede al piazzale della villa. VEDERE ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI (Allegato "A3")		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			