



## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattei Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E. contro

Codice fiscale.

































Da: DIEDO MATTEL Emasso, Da: INEOCEDT OI IAI IEIED EI ECTDONIO SIGNATI IDE OA 9 Sarial#- 455aA06



# INCARICO STE

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Mattei Piero, con studio in Via Talamone, 12/22 - 16127 - Genova (GE), email info@geompieromattei.it, PEC piero.mattei@geopec.it, Tel. 338 5255892, Fax 0103 029420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## ASTE PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè

### <u>ASTE</u>

### DESCRIZIONE

Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti:

- 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia;
- 2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo;
- 3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia;
- 4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato.

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



#### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASIE

Bene N° 1 - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè

ASTE GIUDIZIARIE®

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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





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

ASTE GILDIZIARIE®

ASTE 3 di 14
GIUDIZIARIE

\_

DIEDO MATTEL Emocoo Da-INEOCEDT OLIAI IEIED EL COTDONIO GIONATLIDE OA 9 GAGAH- 4554AAD

Codice fiscale:

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



- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)
- 1. TESTAMENTO OLOGRAFO del Pubblico ufficiale RIDELLA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 44258 - UR Sede GENOVA (GE) SUCCESSIONE Voltura n. 22872.1/1995 Registrazione Volume 6244 n. 31 registrato in data
- 2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 1 RIUNIONE USUFRUTTO Voltura n. 266574.1/2003 -Pratica n. 290027 in atti dal
- 3. Atto del Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536 COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 6030.1/2003 Reparto PI di GENOVA -Pratica n. 266575 in atti dal GUDIZIARIE
- 4. Atto del \_\_\_\_ Pubblico ufficiale NOT NOVARA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536 VENDITA Voltura n. 266575.1/2003 - Pratica n. GE0311693 in atti dal
- RETTIFICA DATI ANAGRAFICI IST.253099/07 Voltura n. 5. VOLTURA D'UFFICIO del . . . . .
- Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536 COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 6030.1/2003 Reparto PI di GENOVA -Pratica n. 266575 in atti dal Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SAVIGNONE (I475) (GE) Foglio 2 Particella 418 Subalterno 1
- 7. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del \_\_\_\_\_ UU Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 9990 n. 2241 registrato in data - SUCCESSIONE Voltura n. 16785.1/2018 Pratica n. GE0117177 in atti dal C

#### CONFINI

La proprietà confina a sud con strada Via Carlo Garrè, ad est con mappale 969 del NCT, a nord con mappali 536, 590, ad ovest con mappali 473, 1029 e 464.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	4 0 ===			Convenzional		

₹
ų
Ϋ́
±
7
ā
Ũ
ď
<
ū
₽
F
≥
U
7
ŏ
F
L
ū
ü
ü
ū
=
≤
ē
Ł
Ü
č
Č
ų.
=
خ
5
è
ğ
Ę
Щ
Ē
F
¥
2
۵
ŭ
õ
ċ
÷

ASTE	Netta	Lorda	ASI	e			
G'IUDIZIARIE°	572,00 mq	592,00 mg	GIUDI	/ A 592,00 mq	300	.00 m	
	T	otale superficie	convenzionale:	592,00 mq			
		0,00	%	· <u></u> <u>-</u>			
	Superficie convenzionale complessiva:						
	ACTE	3				Δ ΩΤ	
	MOIL				7	101	
	GIUDIZIA	·RIE°			(	GIUDIZ	ZIARIE®

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	•	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 473 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 630 Reddito dominicale € 260,00 Reddito agrario € 260,00	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	ASTE GIUDIZIARIE®	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 469 Qualità Vigneto CI.U Superficie (ha are ca) 690 Reddito dominicale € 445,00 Reddito agrario € 428,00	ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE*		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 474 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 120,00 Reddito agrario € 120,00	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	ASTE	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 546 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 18,00 Reddito agrario € 18,00	A STE
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	GIUDIZIARIE®	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 535 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 413,00 Reddito agrario € 413,00	GIUDIZIARIE®
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024 AS ES GIUDIZIARIE®	72.10.00	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 965 Categoria C2 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 46 mq Rendita € 8.883,00 Piano T	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	F	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 967, Sub. 2 Categoria A7	A-CTE 8

AOTE		AOTE	
ASI E GIUDIZIARIE°		Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 261 mq Rendita € 1.106,25 Piano 1	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	ASTE CILIDIZIADIE®	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 967, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 592 mq Rendita € 3.346,64 Piano T-1-2	STE
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	OLAILI MALE	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 967, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 54.228,00 Piano S1-2	E)ZI/ ((\IL
Dail 21/10/2024 al 21/10/2024	<u> </u>	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 966 Categoria B5 Cl.U, Cons. 200 Superficie catastale 64 mq Rendita € 18.592,00 Piano T	
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	ASTE GIUDIZIARIE°	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 967, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 62 Superficie catastale 62 mq Rendita € 11.848,00 Piano S1	STE DIZIARIE®

### DATI CATASTALI

	Dati iden	tificativi				Dati	di classam	ento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	2	967	GIU	DIZIAR	IE <sup>⊕</sup> A7	2	27	592 mq	3346,64 €	T-1-2	ZIARIE
	2	967	2		A7	1	10,5	261 mq	1106,25 €	1	<u></u>
	2	967	3		A3	1	7,5	198 mq	54228 €	S1-2	
451	2	967	4		C2	1 /	62	62 mg	11848 €	S1	
SIUDI	ZIAZRIE	966			B5	υG	200/	64 mq	18592 €	T	
	2	965			C2	2	40	46 mg	8883 €	Т	





AST		9		Cat	asto terreni	(CT)				
GIUDIZ	Dati ident	ificativi		Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
1	469				Vigneto	U	690 mq	445 €	428 €	
2	473		ASI GIUDIZ	LARIE®	Seminativ o	2	630 mg	260 €	260 €	ZIARIE®
2	474				Seminativ o	2	290 mq	120 €	120 €	
2	535				Seminativ o	2	1000 mq	413 €	413 €	
AST	546	>			Seminativ o	<b>AST</b>	44 mq	18 €	18 €	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla disamina della planimetria catastale dell'edificio principale emergono alcune irregolarità per realizzazione ed abbattimento di pareti interne. Inoltre la planimetria agli atti è stata duplicata d'ufficio per individuazione del piano seminterrato e del resto dell'edificio.

## PRECISAZIONI

Si segnala che la cappella di famiglia è consacrata ed è ad uso esclusivo della famiglia, non può essere impiegata per celebrazioni esterne.

PATTI

Nessun patto

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio è nella norma degli edifici realizzati all'epoca, le finiture sono coeva con la costruzione del fabbricato.

PARTI COMUNI



Non vi sono <mark>pa</mark>rti comuni con altre proprietà.



#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE

L'edificio presenta struttura portante costituita da un telaio di cemento armato, solai d'interpiano in latero cemento, murature perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti divisorie in laterizio, copertura a doppia falda spiovente e manto in tegole canadesi in bitume, pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e solai intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno, impianti coevi con la costruzione dell'edificio sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato, giardino di ampia metratura con annesso campo da tennis, possibilità di posti auto coperti (sotto l'edificio) e dentro l'autorimessa.

La cappella di famiglia ha caratteristiche coeve con l'edificio principale.

L'annesso magazzino presenta struttura in muratura.

#### STATO DI OCCUPAZIONE A

L'immobile risulta libero

ASTE

Attualmente l'immobile è libero poichè gli esecutati sono residenti altrove, l'accesso è stato consentito dal custode dell'intera proprietà.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare 9704 Registro Generale 12809 Pubblico ufficiale GENOVA 1 Repertorio 2241/990 del ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del Registro Particolare 557 Registro Generale 4938 Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Repertorio 62537 del IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2003 Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del Registro Particolare 23519 Registro Generale 29759 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6907 de¹ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE<sub>8 di 14</sub> GIUDIZIARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del	- Reg	gistro Particolare	9704 Reg	gistro Gei	nerale 128	809 Pubblic	o_ufficiale
GENOVA 1 Repertorio 22	241/9990 del	AT'	TO PER	CAUSA I	DI MORTE	E - CERTIF	ICATO D
DENUNCIATA SUCCESSION	E	A DIE®					ZIA DIE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del - Registro Particolare 557 Registro Generale 4938 Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Repertorio 62537 del IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2003 Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del . - Registro Particolare 23519 Registro Generale 29759 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6907 del . ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





#### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto 7/1959 e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio n° 3931/86.

La proprietà ricade nella zona Fqv-R2 Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in zona di frana quiescente verificata del vigente Piano Urbanistico Comunale di Savignone e ricade in Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto PE 7/1959, è stato emesso decreto di agibilità in data 10/11/1963, è stata presentata domanda di condono edilizio n° 3931/86.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

ASTE 9 di 14
GIUDIZIARIE

9

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito della verifica presso IRE Liguria della presenza o meno di APE in corso di validità relativa all'immobile, avendo ottenuto copia di detta documentazione dal competente Ufficio in data 13 novembre 2024 si è appreso che tale documento è riferito al solo subalterno 1, pertanto per il restante immobile è necessario produrre debita documentazione.

Essendo le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Genova non del tutto chiare sulla suddivisione dei subalterni e relative consistenze e non riuscendo a far corrispondere le superfici indicate nell'APE, il sottoscritto ha preso contatto il tecnico estensore Ing. Valentina Desideri per avere le necessarie delucidazioni ed informazioni, nonostante quest'ultima abbia inizialmente dato ampia disponibilità per fornire documentazione chiarificatrice, in seguito ha interrotto ogni collaborazione senza più dare seguito a quanto affermato.

Non potendo ricostruire l'attività dell'Ing. Desideri e avendo dubbi sulla bontà della documentazione agli atti di IRE Liguria, lo scrivente ritiene l'attuale APE errato o comunque non aderente all'edificio oggetto della procedura

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

GIUDIZIARIE



Nessun vincolo ed oneri condominiali

# ASTE GIUDIZIARIE

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè DIZIARE

Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti: 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio,

ASTE<sub>10 di 14</sub> GIUDIZIARIE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 966, Categoria B5 - Fg. 2, Part. 965, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 469, Qualità Vigneto - Fg. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 535, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 546, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 828.800,00

Tenuto conto della proprietà, della conformazione e delle potenzialità si ritiene di mettere a calcolo i seguenti dati di cui alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SAVIGNONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-FONDOVALLE-FRAZIONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1 UD ZIARIE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

ASTE CILIDIZIADIES

O 10 D 12 17 11 11 E					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Savignone (GE) - Via Carlo Garrè	592,00 mg	1.400,00 €/mq	€ 828.800,00	100,00%	€ 828.800,00
	^ C	TE			ACTE
	AS			Valore di stima:	€ 828.800,00





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.



GIUDIZIAKE

ASTE<sub>11 di 14</sub> GIUDIZIARIE DIEDO MANTEL Emperon Do: INFONCEDT OF INFERENCE ENTERNIN CIONATIEDE OA 3 Cariol#- 45550400





L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattei Piero

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati Scheda OMI (Aggiornamento al 11/02/2025)
- GIUDIZIAR
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità Agibilità (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia P.E. 7 (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati Condono edilizio (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa EDM (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 5 Foto Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali Visure catastali (Aggiornamento al 11/02/2025)





















## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti: 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia; 2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo; 3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia; 4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 966, Categoria B5 - Fg. 2, Part. 965, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 469, Qualità Vigneto -Fg. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 535, Qualità Seminativo Fg. Part. 546. Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per diritto di Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: L'edificio è stato costruito sulla base del progetto 7/1959 e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio nº 3931/86. La proprietà ricade nella zona Fqv-R2 Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in zona di frana quiescente verificata del vigente Piano Urbanistico Comunale di Savignone e ricade in Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

















No-DIERO MATTEI Emocco No-INFOCERT OLIAI IEIEN EL BOTRONIO CIONIATI IRE OA 3 Gaioliff- 4550400



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2024 DEL R.G.E.

#### LOTTO 1

	△ STE <sup>Bene</sup>	N° 1 · Villa	Δ	STE
Ubicazione:	Savignone (GE) - Via Carlo Garrè	E®	GI	UDIZIA
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part.	Superficie	592,00 mq	
GIUDIZIARIE°	967, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 965, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 469, Qualità Vigneto - Fg. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 535, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 546, Qualità Seminativo	E°	GIUDIZIARIE°	STE
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'edificio la costruzione del fabbricato.	è nella norma degli edi	ifici realizzati all'epoca, le finiture sono coeva c	con
ASTE GIUDIZIARIE®	negli anni '50, elevantesi in un in abitazione, struttura portante co- cemento, pareti perimetrali in lat- collegamento tra i piani, impianto abitazioni semindipendenti, un so autorimessa, cantina, locale caldai da tennis e locale seminterrato di a	piano seminterrato e p stituito da un telaio de erizio con interposta c di riscaldamento autor ottotetto, locali posti i a; 2. giardino di pertin alloggiamento di serbat eligiosa di famiglia; 4.	igli esecutati e così composti: 1. edificio costru più piani fuori terra, destinato per intero a civ di cemento armato, solai d'interpiani in late camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala nomo, copertura a doppia falda, composto da c nel piano seminterrato con una taverna, bag nenza di ampia metratura ove sorge anche cam tolo per riserva idrica, accesso carrabile esclusi edificio ad uso magazzino/ricovero animali c	vile ro- a di due no, npo vo;
Vendita soggetta a IVA:	N.D.			
Stato di occupazione:	Libero		^	OTE

GIUDIZIARIE°









ASTE  TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA  UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  Giudice Esecutore Dott.ssa C. Tabacchi  Procedura n° 325/2024	ASTE GIUDIZIARIE*
Procedura promossa da:	
BPER Banca S.p.a.	
ASTE CIUDIZIARIE CONTRO GIUDIZIARIE	
ASTE	ASTE
RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA	GIUDIZIARIE®
In riferimento alla procedura in oggetto, sentito il  ASTE per conto della società Bayview Italia 106 S.p.A., procuratrice GIUDIZIARIE  della KNICKS SPV S.r.L., il quale mi segnala di aver involontariamente	TURE CA 3 Serial#: 155ad09
omesso al paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" di cui alla relazione in	SIGNA
atti sono a specificare che l'immobile differisce dalla licenza edilizia originaria, provvedimento del Comune di Savignone data 3 giugno 1959 per	THERO MATTEI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA
le seguenti opere:	ERT QL
-piano seminterrato: nel progetto parte del seminterrato ove oggi è presente	INFOC
la taverna non presenta pareti e destinazione d'uso, il locale centrale termica	sso Da
ha dimensioni e posizioni differenti rispetto allo stato di fatto; ZARE	E E
-piano terreno: l'attuale salone posto nell'angolo sud-ovest si presentava	3: PIERO MAT
separato da una tramezza ed un pilastro poi non realizzati, la disposizione di  Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  Via Talamone 12/22   16127 Genova   info@geompieromattei.it   www.geompieromattei.it    Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia	CILIDIZIADICA

AST GIUDI	ZIARIE° GIUDIZIARIE° alcune tramezze è di poco spostata rispetto al progettato;	
	-piano primo: non sono stati realizzati i poggioli a tasca lungo la falda nord-	
	ovest e la posizione delle pareti interne è differente rispetto al realizzato;	
	-piano secondo: mancano le partizioni interne con cui sono state realizzate	ASIL
·	delle camere e altre stanze;	OIODIZI/ IXIL
	-piano terzo: sono state realizzate partizioni interne per realizzare un	
AS7	appartamento e altri locali;  -sottotetto: nulla da segnalare.  CIUDIZIARIE®	
	In data 27/11/1989 il Comune di Savignone a seguito di	
	domanda di condono edilizio veniva emesso decreto di agibilità, detto	
	condono n° 3931/85 del 01/10/1986 viene autorizzato con provvedimento in	ASTE
	data 27/11/1989, detto condono regolarizzava il locale ricovero attrezzi	GIUDIZIARIE°
	esterno, nonché la costruzione dell'edificio a servizio di Culto (Cappella).	600
	In oggi il fabbricato presenta pertanto difformità rispetto a	3 Serial#: 155ad09
AS GIUDI	quanto autorizzato con le pratiche sopra menzionate, pertanto dovranno essere predisposte debite sanatori per allineare lo stato di fatto dell'edificio.	KE CA
	Dette pratiche, forse riconducibili ad un'unica pratica di	SIGNAT
	sanatoria poiché ancorchè l'edificio sia suddiviso in più subalterni è	ELECTRONIC SIGNATUR
<del></del> ,	riconducibile ad un unico organismo edile, ha un costo tecnico stimabile in €	GIUDIZIARIE ONATILIED
	3.000,00 (oltre imposte di Legge) ed un costo dei versamenti comunali quali	CER OL
	sanzioni e diritti di segreteria rispettivamente pari ad € 5.164,00 (art. 48	Da: INFO
AS7 GIUDI	comma 3 della L.R. 16/08) ed € 50,00 (diritti di sgreteria).	T T Firmato Da: PIERO MATTE! Emesso Da: INFOCER
	descritto le mancanze catastali ma poi ho involontariamente omesso i relativi	IE O MA
	Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  Pag. 2/3  Via Talamone 12/22   16127 Genova   Info@geompieromattei.it   www.geompieromattei.it    Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata	GIIDIZIADIA
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizi	a PDG 21/07/2009

AST GIUDI	ZIARIE° GIUDIZIARIE° agli atti e non rispondenti allo stato dei luoghi.	
	Tenuto conto che, come descritto sia nella relazione già	
	depositata che nella presente relazione integrativa, l'immobile è costituito da	
	più subalterni, le pratiche di aggiornamento dovranno essere redatte in	ASI E GIUDIZIARIE*
	numero di quattro con un costo tecnico di € 500,00 l'una ed un costo di	
	diritti di presentazione pari ad € 70,00 l'uno, per un costo complessivo si €	
AST GIUDI	2.000,00 (oltre imposte di Legge) ed € 280,00 di versamenti dei diritti catastali.	
	Pertanto lo scrivente ritiene che il costo complessivo per	
	regolarizzare gli immobili oggetto di esecuzione urbanisticamente e	
_	catastalmente sia di € 5.000,00 di spese tecniche (oltre imposte di Legge),	ASTE
	sanzioni comunali pari ad € 5.164,00, diritti catastali € 280,00.	GIODIZIARIE
	Non si ritiene di decurtare dette somme dalla stima già prodotta	- 6 <del>0</del>
AST GIUDI	poiché nella formazione dei valori lo scrivente aveva tenuto conto della situazione in essere.  ASTERIA  Scusandomi per l'accaduto e la dimenticanza di quanto sopra	IATURE CA 3 Serial#: 155add9
	esposto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.	
	Genova, 6 marzo 2025  Genova, 6 marzo 2025  GL'Esperto  GL'Esperto  GL'Esperto	OCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE C
A 07	N 3089	D3: IV
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	Firmato Da: PIERO MATTEI Emesso Da: INFOCER
	Studio Tecnico Geom. Picro Mattei  Pag. 3/3  Via Talamone 12/22   16127 Genova   info@geompieromattei.it   www.geompieromattei.it  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia	CILIDIZIADIA