

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	9

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	11
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	11
Regolarità edilizia .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.643,69</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94.....	18



All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Geom. Carlini Giovanni, con studio in Via Biagio Assereto, 6/4 - 16036 - Recco (GE), email gcarlini@geo-arch.it, PEC giovanni.carlini@geopec.it, Tel. 0185 1772015, Fax 0185 1772063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Villino composto da piano terra, sottotetto e piccolo edificio con cantine di pertinenza insistente sulla corte. L'immobile, posto in fregio e sopraelevato alla strada pubblica, in zona isolata, ha caratteristiche di estrema semplicità, lo stato manutentivo è mediocre. L'esposizione e il versante boscoso alle spalle ne limitano il soleggiamento.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Box interrato a servizio dell'abitazione civ. 94.  
Stato di conservazione pessimo.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di compravendita notaio Mario Greco del 01/12/2008 rep.7521/1701 trascritto a Chiavari il 03/12/2008 ai n°12303/9546

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto di compravendita notaio Mario Greco del 01/12/2008 rep.7521/1701 trascritto a Chiavari il 03/12/2008 ai n°12303/9546

CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Nord: Via N.S. della Guardia  
Est: Particella 155 foglio 20 C.T.  
Sud: Particella 155 foglio 20 C.T.  
Ovest: Particella 153 foglio 20 C.T.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Nord: Via N.S. della Guardia  
Altri: terrapieno stessa ditta (mapp.194 fg 20)

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,84 mq	89,24 mq	1	89,24 mq	2,70 m	terreno
Soffitta	78,44 mq	89,24 mq	0,33	29,45 mq	1,50 m	sottotetto
Cantina	19,56 mq	29,36 mq	0,20	5,87 mq	2,70 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	13,17 mq	18,06 mq	1	18,06 mq	4,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,06 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,06 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel box è presente un soppalco posto a m 2,50 dal pavimento carrabile, l'altezza utile del soppalco è circa m 1,20.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	154	3		A3	1	vani 7	128 mq	469,98 €		

#### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	154	1		C6	2	17 mq	18,00 mq	72,87 €	S1	

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Lo stato dell'immobile, improntato ad estrema semplicità, per carenze manutentive ed anche a causa della presenza all'esterno di tettoie incongrue da considerarsi mediocre. Il degrado è inoltre particolarmente accentuato per l'annesso adibito a cantine.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

L'immobile presenta degni dovuti alla carenza manutentiva e alla presenza di infiltrazioni.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Esposizione: l'affaccio principale è a Nord, per gli altri orientamenti il versante boscoso a ridosso limita il soleggiamento.

Altezza interna: Piano terra m 2,70, Sottotetto min 0,80 max 2,20 m.

Strutture: muratura portante in laterizio e solaio tra PT e ST in legno.

Copertura: in legno a due falde coibentata e ultimata con manto in tegole.

Infissi esterni: finestre in PVC e vetrocamera, portoncino in metallo rinforzato.

Infissi interni: in legno tamburato.

Pavimenti: PT gres porcellanato, ST assito in legno.

Impianti: Riscaldamento a mezzo stufa a legna, ACS boiler elettrico 80 l, Elettrico sottotraccia.

Cantine: costruzione in laterizio con copertura piana ultimata in guaina bituminosa, interni al grezzo, infissi fatiscenti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Muratura portante, copertura piana in calcestruzzo

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1990 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FRANCESCO GIAMPIETRUCCI	05/06/1990	29909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA di CHIAVARI	16/06/1990	4631	3711
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1990 al 01/12/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FRANCESCO GIAMPIETRUCCI	05/06/1990	29909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA di CHIAVARI	16/06/1990	4631	3711
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CHIAVARI il 03/12/2008  
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1585  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CHIAVARI il 05/08/2024  
Reg. gen. 8089 - Reg. part. 6824  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 14/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CHIAVARI il 03/12/2008  
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1585  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CHIAVARI il 05/08/2024  
Reg. gen. 8089 - Reg. part. 6824  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

L'immobile:

- Ricade interamente in Zona BS residenziale satura del PRG (art. 14 NdA)
- Per l'area non sono presenti vincoli ministeriali
- PTCP: Insediativo zona IS-Ma, Vegetazionale BA-CO

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

L'immobile:

- Ricade interamente in Zona BS residenziale satura del PRG (art. 14 NdA)
- Per l'area non sono presenti vincoli ministeriali
- PTCP: Insediativo zona IS-Ma, Vegetazionale BA-CO

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dati non reperiti

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94  
Villino composto da piano terra, sottotetto e piccolo edificio con cantine di pertinenza insistente sulla corte. L'immobile, posto in fregio e sopraelevato alla strada pubblica, in zona isolata, ha caratteristiche di estrema semplicità, lo stato manutentivo è mediocre. L'esposizione e il versante boscoso alle spalle ne limitano il soleggiamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.174,40  
Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente ha operato una stima in base al valore a metroquadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo comparativo basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili ubicati nel medesimo segmento di mercato .  
A causa della quasi totale assenza di transazioni dovuto alla presenza di un mercato di zona poco attivo per la tipologia degli immobili considerati, lo scrivente ha ritenuto assumere a riferimento i dati orientativi forniti dalle più note banche dati del settore: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'"Agenzia delle Entrate", "F.I.A.I.P.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre ma comunque tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto della stima.  
Inoltre, lo scrivente ha reperito, quale unico dato di mercato comparabile, la compravendita avvenuta nel 2023 (Atto C/V notaio Coscia Alessandra Sestri Levante 05/12/2023) rep.30003 racc.10083.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94  
Box interrato a servizio dell'abitazione civ. 94. Stato di conservazione pessimo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.397,90  
A causa dello scarso numero di transazioni dovuto alla presenza di un mercato di zona poco attivo in particolare per la tipologia degli immobili considerati, lo scrivente ha ritenuto assumere a riferimento i dati orientativi forniti dalle più note banche dati del settore: "Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'"Agenzia delle Entrate", "F.I.A.I.P.", etc. alcune più puntuali rispetto ad altre ma comunque tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto della stima.

Considerate inoltre le attuali condizioni manutentive lo scrivente ha ritenuto di assumere il valore minimo fornito dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito da Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94	124,56 mq	740,00 €/mq	€ 92.174,40	100,00%	€ 92.174,40
Bene N° 2 - Garage Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94	18,06 mq	465,00 €/mq	€ 8.397,90	100,00%	€ 8.397,90
Valore di stima:					€ 100.572,30

Valore di stima: € 100.572,30

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Rimozione tettoie e manufatti incongrui	900,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 94.643,69**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono stati reperiti documenti di regolarità urbanistica

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.

Recco, li 09/05/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda comparabile e valori OMI
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Energetica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94  
Villino composto da piano terra, sottotetto e piccolo edificio con cantine di pertinenza insistente sulla corte. L'immobile, posto in fregio e sopraelevato alla strada pubblica, in zona isolata, ha caratteristiche di estrema semplicità, lo stato manutentivo è mediocre. L'esposizione e il versante boscoso alle spalle ne limitano il soleggiamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile: - Ricade interamente in Zona BS residenziale satura del PRG (art. 14 Nda) - Per l'area non sono presenti vincoli ministeriali - PTCP: Insediativo zona IS-Ma, Vegetazionale BA-CO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94  
Box interrato a servizio dell'abitazione civ. 94. Stato di conservazione pessimo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile: - Ricade interamente in Zona BS residenziale satura del PRG (art. 14 Nda) - Per l'area non sono presenti vincoli ministeriali - PTCP: Insediativo zona IS-Ma, Vegetazionale BA-CO

**Prezzo base d'asta: € 94.643,69**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.643,69**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	124,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato dell'immobile, improntato ad estrema semplicità, per carenze manutentive ed anche a causa della presenza all'esterno di tettoie incongrue da considerarsi mediocre. Il degrado è inoltre particolarmente accentuato per l'annesso adibito a cantine.		
<b>Descrizione:</b>	Villino composto da piano terra, sottotetto e piccolo edificio con cantine di pertinenza insistente sulla corte. L'immobile, posto in fregio e sopraelevato alla strada pubblica, in zona isolata, ha caratteristiche di estrema semplicità, lo stato manutentivo è mediocre. L'esposizione e il versante boscoso alle spalle ne limitano il soleggiamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione Chiavarese (GE) - Via Nostra Signora della Guardia 94		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 154, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta degradi dovuti alla carenza manutentiva e alla presenza di infiltrazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Box interrato a servizio dell'abitazione civ. 94. Stato di conservazione pessimo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore.		

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94

---

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIAVARI il 05/08/2024

Reg. gen. 8089 - Reg. part. 6824

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE CHIAVARESE (GE) - VIA NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 94

---

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIAVARI il 05/08/2024

Reg. gen. 8089 - Reg. part. 6824

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*