



ALLEGATO 7:



PERIZIA PRIVACY R.E. 525_2024



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 525/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 525/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.339,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 18/02/2025, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Piazza Colombo 2A/A - 16121 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1

Il box oggetto di procedura é collocato nel comune di Carasco su via Montanaro Disma, strada accessibile dalla Strada provinciale n. 225 e, provenendo da Chiavari all'ingresso del comune lato sinistro, sul retro di fabbricato ad uso residenziale frontistante la strada provinciale e il complesso dell'IperCoop. Il box ha accesso da rampa frontistante via Piani (strada perpendicolare a via Montanaro Disma) lato nord del piazzale retrostante il fabbricato.

Il complesso edilizio (fabbricato e box) fu costruito alla fine degli anni '90.

Il box é collocato in fondo alla corsia di marcia sul alto destro, é in buone condizioni di manutenzione, presenta serranda di accesso del tipo basculante manuale della larghezza di m 3,80; pareti e soffitti imbiancati, é dotato di luce elettrica, il pavimento é in mattonelle di gres di colore rosso, la corsia di marcia frontistante é di larghezza pari a m 5,34.

La prima parte del box presenta altezza pari a m 2,49 e la seconda parte pari a m 2,84.

La vendita del bene non é soggetta IVA.

Per il bene in questione non é 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 é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione.

TITOLARITÀ

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)

Si precisa che nell'atto di acquisto dell'immobile a rogito Notaio Carlo Rivara in data 01/09/2000 n. di rep. 126493 è espressamente indicato che: "l'acquirente **** Omissis **** é coniugato in regime di comunione dei beni con la **** Omissis ****" ma nell'ultima pagina di detto atto notarile è scritto che: "il **** Omissis **** effettua il presente acquisto col ricavato dalla vendita di beni personali e pertanto quanto acquistato è di sua proprietà esclusiva malgrado il regime di comunione dei beni. La di lui Consorte **** Omissis **** conferma quanto sopra." All'atto del sopralluogo del giorno 26 marzo u.s. la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato essere intervenuto il divorzio dal coniuge.

CONFINI

Il box confina a nord con box subalterno 26, a sud con box subalterno 24, ad est con corsia di manovra, ad ovest con muri perimetrali e subalterni n. 91, 92 e 93 di altra U.I.U..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,38 mq	1	25,38 mq	2,66 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La prima porzione di box presenta altezza pari a m 2,49, la seconda porzione presenta altezza pari a 2,84 m. Nel calcolo della superficie convenzionale è stata indicata l'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2025 al 01/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B726, Fg. 6, Part. 1426, Sub. 25 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 25 mq Rendita € 47,51 Piano S1

Il titolare catastale è il titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B726	6	1426	25		C6	2	23	25 mq	47,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme in allegato 5 sono indicate le due diverse altezze del box, la dimensione della corsia di marcia e la dimensione della porta basculante di accesso.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il box è in buone condizioni di manutenzione così come il complesso entro cui è collocato.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni del box i muri perimetrali e le corsie di marcia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala la permanenza della Convenzione Edilizia stipulata tra **** Omissis **** (costruttrice dell'insediamento) e il Comune di Carasco, documento unito alla perizia in allegato insieme all'atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è costruito entro struttura in cemento armato a livello sottostrada. Al piano superiore di accesso sono presenti piazza e strada carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che, come dichiarato all'atto del sopralluogo del giorno 26 marzo 2025, **** Omissis **** fruisce di metà della superficie del box e l'altra metà della superficie sarebbe in uso al **** Omissis **** eseguito.

Si precisa che nell'atto di acquisto dell'immobile a rogito Notaio Carlo Rivara in data 01/09/2000 n. di rep. 126493 è espressamente indicato che l'acquirente **** Omissis **** è coniugato in regime di comunione dei beni con la **** Omissis **** ma nell'ultima pagina di detto atto notarile è scritto che il **** Omissis **** effettua il presente acquisto col ricavato dalla vendita di beni personali e pertanto quanto acquistato è di sua proprietà esclusiva malgrado il regime di comunione dei beni. La di lui Consorte **** Omissis **** conferma quanto sopra. All'atto del sopralluogo del giorno 26 marzo u.s. la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato essere intervenuto il divorzio dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/04/2025 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

01/09/2000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO RIVARA CARLO	01/09/2000	126493	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA ENTRATE CHIAVARI	02/10/2000	7489	5618
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, così come trascritto viene allegato alla perizia, unitamente alla Convenzione Edilizia stipulata tra la ditta costruttrice del parcheggio e il Comune di Carasco; tale convenzione viene esplicitamente citata nell'atto di acquisto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 02/10/2000
Reg. gen. 7490 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: NOTAIO CARLO RIVARA
Data: 01/09/2000
N° repertorio: 126494
Note: Tale ipoteca non è stata rinnovata e pertanto risulta iscritta solo formalmente.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a CHIAVARI il 10/03/2009

Reg. gen. 2587 - Reg. part. 323

Quota: 1/1

Importo: € 149.014,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.507,03

• **ALTRO ATTO** derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE

Iscritto a CHIAVARI il 04/10/2024

Reg. gen. 9619 - Reg. part. 878

Quota: 1/1

Importo: € 657.928,20

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 328.964,10

Trascrizioni

• **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIAVARI il 21/11/2024

Reg. gen. 11963 - Reg. part. 10078

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è per € 2983,16 oltre spese di notifica ed alle ulteriori spese successive occorrente.

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso entro cui è collocato il box oggetto di procedura ricade nel Piano di Fabbricazione del comune di Carasco nella zona 4-Z -L.1. Ogni intervento in tale area deve essere soggetto all'applicazione di Piano Particolareggiato.

Non è presente Vincolo idrogeologico e l'area non ricade nel Piano di Bacino del Torrente Entella.

Data la conformazione e la struttura entro cui è collocato il box non si ravvisano possibili cambi di destinazioni d'uso del box stesso, per il quale allo stato attuale si ravvisa la sola possibilità di effettuare interventi di

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio immobiliare (edifici e box interrati) fu edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carasco n. 17 del 20/09/1995 e successiva variante n. 1/1998 in data 28/07/1998. I lavori terminarono il giorno 24/11/1998 e in data 31/07/1999 prot. 5825 furono richiesti decreti di abitabilità e di agibilità. L'immobile è regolare.

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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 D.Lgs. 192/2005 e così come indicato nell'Appendice A lettera d), il box è escluso dalla redazione di A.P.E..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 211,37

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.961,31

I millesimi del BOX B 11 oggetto di procedura sono i seguenti: Generali-3,41; Box -19,98.

Non sono state deliberate nè previste spese di amministrazione straordinaria.

Il numero delle rate relative alle spese di amministrazione ordinaria è pari a 3.



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

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1

Il box oggetto di procedura é collocato nel comune di Carasco su via Montanaro Disma, strada accessibile dalla Strada provinciale n. 225 e, provenendo da Chiavari all'ingresso del comune lato sinistro, sul retro di fabbricato ad uso residenziale frontistante la strada provinciale e il complesso dell'IperCoop. Il box ha accesso da rampa frontistante via Piani (strada perpendicolare a via Montanaro Disma) lato nord del piazzale retrostante il fabbricato. Il complesso edilizio (fabbricato e box) fu costruito alla fine degli anni '90. Il box è collocato in fondo alla corsia di marcia sul lato destro, è in buone condizioni di manutenzione, presenta serranda di accesso del tipo basculante manuale della larghezza di m 3,80; pareti e soffitti imbiancati, è dotato di luce elettrica, il pavimento è in mattonelle di gres di colore rosso, la corsia di marcia frontistante è di larghezza pari a m 5,34. La prima parte del box presenta altezza pari a m 2,49 e la seconda parte pari a m 2,84.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1426, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.339,00

I valori OMI afferenti il secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo dato disponibile) per il Comune di Carasco, Zona industriale D1 indicano per i box un valore minimo pari ad €/mq 1.050 ed un valore massimo pari ad € 1.550. Dato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua posizione si applica il valore massimo OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1	25,38 mq	1.550,00 €/mq	€ 39.339,00	100,00%	€ 39.339,00
				Valore di stima:	€ 39.339,00

Valore finale di stima: € 39.339,00

I valori OMI afferenti il secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo dato disponibile) per il Comune di Carasco, Zona industriale D1 indicano per i box un valore minimo pari ad €/mq 1.050 ed un valore massimo pari ad € 1.550. Dato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua posizione si applica il valore massimo OMI.

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 10/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 RIPRESE FOTOGRAFICHE (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 ATTO DI PROVENIENZA E CONVENZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 EVIDENZIAMENTO ALTEZZE INTERNE SU PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 VALORI OMI (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 10/04/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1

Il box oggetto di procedura è collocato nel comune di Carasco su via Montanaro Disma, strada accessibile dalla Strada provinciale n. 225 e, provenendo da Chiavari all'ingresso del comune lato sinistro, sul retro di fabbricato ad uso residenziale frontistante la strada provinciale e il complesso dell'IperCoop. Il box ha accesso da rampa frontistante via Piani (strada perpendicolare a via Montanaro Disma) lato nord del piazzale retrostante il fabbricato. Il complesso edilizio (fabbricato e box) fu costruito alla fine degli anni '90. Il box è collocato in fondo alla corsia di marcia sul lato destro, è in buone condizioni di manutenzione, presenta serranda di accesso del tipo basculante manuale della larghezza di m 3,80; pareti e soffitti imbiancati, è dotato di luce elettrica, il pavimento è in mattonelle di gres di colore rosso, la corsia di marcia frontistante è di larghezza pari a m 5,34. La prima parte del box presenta altezza pari a m 2,49 e la seconda parte pari a m 2,84. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1426, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso entro cui è collocato il box oggetto di procedura ricade nel Piano di Fabbricazione del comune di Carasco nella zona 4-Z -L.1. Ogni intervento in tale area deve essere soggetto all'applicazione di Piano Particolareggiato. Non è presente Vincolo idrogeologico e l'area non ricade nel Piano di Bacino del Torrente Entella. Data la conformazione e la struttura entro cui è collocato il box non si ravvisano possibili cambi di destinazioni d'uso del box stesso, per il quale allo stato attuale si ravvisa la sola possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria.

Prezzo base d'asta: € 39.339,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.339,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Carasco (GE) - VIA MONTANARO DISMA 162 A, edificio 1, interno BOX B11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1426, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	25,38 mq
Stato conservativo:	Il box è in buone condizioni di manutenzione così come il complesso entro cui è collocato.		
Descrizione:	Il box oggetto di procedura é collocato nel comune di Carasco su via Montanaro Disma, strada accessibile dalla Strada provinciale n. 225 e, provenendo da Chiavari all'ingresso del comune lato sinistro, sul retro di fabbricato ad uso residenziale frontistante la strada provinciale e il complesso dell'IperCoop. Il box ha accesso da rampa frontistante via Piani (strada perpendicolare a via Montanaro Disma) lato nord del piazzale retrostante il fabbricato. Il complesso edilizio (fabbricato e box) fu costruito alla fine degli anni '90. Il box è collocato in fondo alla corsia di marcia sul alto destro, è in buone condizioni di manutenzione, presenta serranda di accesso del tipo basculante manuale della larghezza di m 3,80; pareti e soffitti imbiancati, è dotato di luce elettrica, il pavimento è in mattonelle di gres di colore rosso, la corsia di marcia frontistante è di larghezza pari a m 5,34. La prima parte del box presenta altezza pari a m 2,49 e la seconda parte pari a m 2,84.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 02/10/2000
Reg. gen. 7490 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Rogante: NOTAIO CARLO RIVARA
Data: 01/09/2000
N° repertorio: 126494
Note: Tale ipoteca non è stata rinnovata e pertanto risulta iscritta solo formalmente.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a CHIAVARI il 10/03/2009
Reg. gen. 2587 - Reg. part. 323
Quota: 1/1
Importo: € 149.014,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.507,03
- **ALTRO ATTO** derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE
Iscritto a CHIAVARI il 04/10/2024
Reg. gen. 9619 - Reg. part. 878
Quota: 1/1
Importo: € 657.928,20
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 328.964,10

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CHIAVARI il 21/11/2024
Reg. gen. 11963 - Reg. part. 10078
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è per € 2983,16 oltre spese di notifica ed alle ulteriori spese successive occorrente.