

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 546/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	14

Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	20



Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 546/2022 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 222.384,60	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T.....	41
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T.....	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T.....	42



In data 28/11/2023, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Trattasi di appartamento (Foglio 24 mappale 252/4-1229/2) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Nazionale da cui ha accesso diretto .-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/5-1229/3) composto da locali a destinazione ripostiglio ed uno a destinazione lavanderia , posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , avente accesso dalla corte pertinenziale dell'appartamento di cui al medesimo lotto .-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/1) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Antica Romana da cui ha accesso diretto dal civico 41 .-

L'unità immobiliare costituisce pertinenza accessoria dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e alla quale si accede anche a mezzo della corte pertinenziale accessoria dell'unità principale facente parte del lotto .-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, 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)

L'immobile è pervenuto per successione di **** Omissis **** (cfr. all. "A") e quindi di proprietà esclusiva dell'esecutato .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, 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)

L'immobile è pervenuto per successione di **** Omissis **** (cfr. all. "A") e quindi di proprietà esclusiva dell'esecutato .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, 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)

L'immobile è pervenuto per successione di **** Omissis **** (cfr. all. "A") e quindi di proprietà esclusiva dell'esecutato .-

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

L'immobile confina nella sua consistenza compreso la corte pertinenziale da nord in senso orario con Via Nazionale , mappali 175-528-527-253-252-173-172 del foglio 24 , sotto il suolo .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 173 del fg. 24 , corte del mappale 1229 del fg. 24 , mappale 252 del fg. 24 , sotto il suolo , sopra il tetto .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

L'immobile confina da nord in senso orario con mappale 252/5 del fg. 24 , corte mappale 252/4 , immobile e vano sottoscala di proprietà di terzi mappale 252 , Via Antica Romana , mappale 173 del fg. 24 , sotto il suolo .-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	1,67 mq	3,02 mq	1	3,02 mq	2,85 m	T
Ripostiglio	0,61 mq	1,32 mq	1	1,32 mq	2,85 m	T
Soggiorno	21,09 mq	25,86 mq	1	25,86 mq	2,85 m	T
Cucina	11,34 mq	15,87 mq	1	15,87 mq	3,04 m	T
Camera	13,31 mq	18,07 mq	1	18,07 mq	3,13 m	T
Bagno	4,37 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	3,13 m	T

Disimpegno	1,86 mq	2,77 mq	1	2,77 mq	3,13 m	T
Camera	14,17 mq	19,40 mq	1	19,40 mq	3,13 m	T
Bagno secondario	5,53 mq	6,94 mq	1	6,94 mq	2,67 m	T
Giardino-orto-corte- passaggio fino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori	135,00 mq	135,00 mq	0,10	13,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,25 mq		

L'immobile è oggetto di pignoramento per l'intera quota di proprietà .-

L'altezza della cucina indicata in ml. 3,04 è la media tra l'altezza massima di ml. 3,15 e l'altezza minima di ml. 2,93 .-

Il bagno principale ha una porzione lato est di altezza netta utile di ml. 2,40 .-

La superficie del giardino-orto-corte-passaggio è stata equiparata ad appartamento come da norme DPR 138/1998 .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	1,30 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	1,78 m	T
Lavanderia	2,34 mq	2,65 mq	1	2,65 mq	1,84 m	T
Ripostiglio	2,28 mq	2,44 mq	1	2,44 mq	1,78 m	T
Ripostiglio	2,35 mq	2,52 mq	1	2,52 mq	1,78 m	T
Ripostiglio	1,04 mq	1,32 mq	1	1,32 mq	1,78 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,43 mq		

L'immobile è oggetto di pignoramento per la quota intera di proprietà .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,52 mq	29,78 mq	1	29,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,78 mq		

L'altezza interna utile essendo di due dimensioni diverse non può essere indicata nel quadro soprastante ;
l'altezza interna utile è di ml. 3,12 per la porzione lato nord e di ml. 2,35 in corrispondenza della porzione lato sud .-

L'immobile è stato oggetto di pignoramento per l'intera quota di proprietà .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1968 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,26 Piano T Graffato 176/1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 176/1
Dal 01/01/1994 al 14/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 312,46 Piano T

		Graffato 176/1
Dal 14/04/2002 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 312,46 Piano T Graffato 176/1
Dal 02/10/2006 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1229, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 312,46 Piano T
Dal 23/10/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/1
Dal 28/11/2006 al 21/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/1
Dal 21/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/2
Dal 09/11/2015 al 21/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Superficie catastale Totale mq. 110 ; Sup. tot. escluse aree scoperte 9 mq Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/4
Dal 21/09/2016 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Superficie catastale Totale mq. 110 ; Sup. tot. escluse aree scoperte 9 mq Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/2

I titolari catastale corrispondono a quelli reali .-

Si precisa che in catasto il nominativo **** Omissis **** è qualificato erroneamente come nome femminile , peraltro negli atti ufficiali (trascrizioni) è classificato come nome maschile .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1968 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,26 Piano T Graffato 176/1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 176/1
Dal 01/01/1994 al 14/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5, Rendita € 312,46 Piano T Graffato 176/1
Dal 14/04/2002 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 175, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 312,46 Piano T Graffato 176/1
Dal 02/10/2006 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1229, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 312,46 Piano T
Dal 23/10/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/1
Dal 28/11/2006 al 21/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 387,34 Piano T Graffato 1229/1
Dal 21/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 21,85

		Piano T Graffato 1229/3
Dal 09/11/2015 al 21/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Rendita € 21,85 Piano T Graffato 1229/3
Dal 21/09/2016 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale Totale 10 mq Rendita € 21,85 Piano T Graffato 1229/3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

Si precisa che in catasto il nominativo **** Omissis **** è qualificato erroneamente come nome femminile , peraltro negli atti ufficiali (trascrizioni) è classificato come nome maschile .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1968 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 mq Rendita € 146,42 Piano T
Dal 01/01/1994 al 14/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 mq Rendita € 90,64 Piano T
Dal 14/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 mq Rendita € 90,64 Piano T

Dal 09/11/2015 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 27 mq Superficie catastale Totale 31 mq Rendita € 90,64 Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

Si precisa che in catasto il nominativo **** Omissis **** è qualificato erroneamente come nome femminile , peraltro negli atti ufficiali (trascrizioni) è classificato come nome maschile .-

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	252	4	1	A3	2	VANI 5	Totale mq. 110 ; Totale escl. aree scoperte 99 mq	387,34 €	T	1229/2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

dal confronto tra la planimetria catastale in atti depositata il 21/09/2015 (cfr. all."E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all."G") non sussiste corrispondenza per le seguenti difformità :

- realizzazione di tramezza interna divisoria tra il locale soggiorno ed il vano ingresso e contestuale realizzazione di vano ripostiglio .-

Occorre predisporre pratica catastale Docfa di variazione.-

Le spese necessarie per la pratica catastale sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 384,30

- Diritti catastali : € 50,00
TOTALE SPESE : € 434,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	252	5	1	C2	1	mq. 9	Totale 10 mq	21,85 €	T	1229/3

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata in catasto il 21/09/2015 prot. n. Ge181344 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") , a seguito della demolizione che dovrà essere eseguita di cui alla indicazione nel capitolo della regolarità edilizia , si riscontra corrispondenza .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	252	1	1	C2	3	mq. 27	Totale : 31 mq	90,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non sussiste corrispondenza per le seguenti difformità :

- realizzazione d tramezza interna
- diversa localizzazione della porta lato nord , questa per errata rappresentazione grafica
- realizzazione di controsoffitto in tavolato di legno su porzione di superficie

Per la regolarizzazione occorre predisporre pratica Docfa di variazione

Le spese necessarie per la regolarizzazione sono le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : 384,30

- Diritti catastali : € 50,00

Totale spese + diritti : € 434,30

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

E' stato richiesto e rilasciato dal Comune di Sestri Levante il certificato di residenza di **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , dal quale risulta che la stessa è residente nell'immobile oggetto di procedura esecutiva , in Via Nazionale 598 .-

Si precisa che il civico 598 identifica sempre l'immobile oggetto di pignoramento essendo lo stesso identificato sia come civico 596 che come civico 598 .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

L'immobile è accessibile dalla corte interna pertinenziale dell'unità abitativa facente parte del lotto .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

L'immobile è accessibile sia dalla strada rotabile di Via Antica Romana che dalla corte interna pertinenziale dell'unità abitativa facente parte del lotto .-

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Dalle visure presso la Conservatoria di Chiavari nulla è emerso da segnalare .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Dalla visura presso la Conservatoria di Chiavari nulla è emerso da segnalare .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Dalla visura presso la Conservatoria di Chiavari nulla è emerso da segnalare .-

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in buono stato di manutenzione .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per l'uso a cui è destinato.-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per l'uso a cui è destinato.-

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Le parti comuni con immobili contigui e/o con immobili facenti parte dell'edificio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi sono quelle dettate dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Le parti comuni con immobili contigui e/o con immobili facenti parte dell'edificio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi sono quelle dettate dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari (cfr.all. "F") non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura , nonché altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù d'uso , diritti d'abitazione , ecc.) .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari (cfr.all. "F") non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura , nonché altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù d'uso , diritti d'abitazione , ecc.) .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Dalla visura espletata presso la Conservatoria di Chiavari (cfr.all. "F") non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura , nonché altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali , obbligazioni propter rem , servitù d'uso , diritti d'abitazione , ecc.) .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

- Esposizione : Nord e Sud
- Altezza interna utile : camere ml. 3,13 , bagno ml. 3,13 e piccola porzione ml. 2,40 , soggiorno e ripostiglio interno ml. 2,85 sotto travetti e ml. 2,91 a soffitto , cucina ml. 3,15/2,93
- Struttura perimetrale verticale : muratura in pietrame
- Pareti interne : mattoni
- Rivestimento pareti : tutti i locali , ad esclusione del bagno e ripostiglio /servizio igienico esterno , rivestiti con perline di legno , bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x30 per una altezza di ml. 2,10 e restante altezza intonacate al civile , ripostiglio esterno/servizio igienico rivestite con piastrelle ceramica 15x7 per una altezza di ml. 1,50 e restante altezza intonacate al civile
- Pavimentazione interna : camere con piastrelle di ceramica esagonali , tutti gli altri locali interni con piastrelle di ceramica 20x30 , ripostiglio interno con piastrelle di ceramica 21x10 ; ripostiglio/servizio igienico con piastrelle di ceramica

- Infissi esterni : finestre e porte finestre in legno e vetri , portone ingresso in PVC

- Infissi interni : porte ad una anta in legno e riquadri con vetri

- Dotazioni infissi : finestra cucina con inferriata

- Apparecchiature sanitarie : bagno principale dotato di lavabo , WC con cassetta di cacciata a zaino , piatto doccia e rubinetteria di tipo miscelatore , ripostiglio/servizio igienico esterno dotato di lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata , vasca e rubinetteria a doppia erogazione , cucina con lavandino in acciaio e rubinetteria di tipo miscelatore

- Impianti : elettrico sotto traccia, idrico allacciato a rete pubblica , fognario allacciato a rete pubblica , condizionamento con split , riscaldamento autonomo con termosifoni alimentato da calderina a gas ubicata nel locale ripostiglio/servizio igienico esterno

- Terreno esclusivo : orto e giardino

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

- Altezza interna utile : ml. 1,82

- Manto di copertura : pannelli in lamiera , in sufficiente stato di manutenzione

- Copertura : orditura in listelli di legno

- Pareti divisorie interne : per la maggior parte in tavolato di legno in sufficienti condizioni di manutenzione per l'uso a cui sono destinati i locali

- Pavimentazione interna : il locale lavanderia ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e gli altri locali hanno pavimentazione in battuto di cemento , il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione per l'uso a cui sono destinati i locali

- Pareti esterne : la parete ovest è in muratura essendo costituita dal muro di recinzione dividente con proprietà di terzi confinante ; le altre pareti sono parte in tavolato e parte in muratura , il tutto verniciato e in sufficienti condizioni di manutenzione per l'uso a cui sono destinati i locali

- Rivestimenti : il locale lavanderia/cucinotto ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 per una altezza di ml. 1,40 , in buono stato di manutenzione

- Impianti esistenti : idrico ed elettrico nel locale lavanderia/cucinotto in normale stato di manutenzione

- Apparecchiature : lavandino nel locale lavanderia / cucinotto in normale stato di manutenzione

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

- Esposizione : nord e sud

- Altezza interna utile : porzione nord ml. 3,12 fino a soffitto in calcestruzzo , porzione sud ml. 2,35 sotto tavolato del controsoffitto

- Strutture verticali perimetrali : muratura di pietrame

- Parete interna : mattoni al rustico e parete in tavolato di legno

- Pareti esterne : intonacate al civile e tinteggiate

- Soffitto : calcestruzzo al rustico

- Pavimentazione interna : piastrelle ceramica 20x10

- Infissi esterni : porta di ingresso verso nord in alluminio e vetri , porta lato strada in lamiera verniciata con interna porta in alluminio e vetri

- Impianti : elettrico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , la quale ha nell'immobile la residenza (cfr. all. "P") .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

L'immobile risulta occupata dalla Sig. **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , che utilizza l'immobile come accessorio dell'appartamento facente parte del lotto ,in cui risiede .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

L'immobile risulta occupata dalla Sig. **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , che utilizza l'immobile come accessorio dell'appartamento facente parte del lotto ,in cui risiede .-

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2002 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2002	11816	9576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	11/09/2002	36	1001

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.

Si precisa che per altro immobile facente parte della dichiarazione di successione suindicata è stato redatto atto di accettazione tacita di eredità con atto del Not. Givri del 09/09/2015 , rep. 12513/5754 , trascritto a Chiavari il 03/10/2023 ai nn. 9945/8282 , e pertanto si determina che anche per l'immobile di cui trattasi c'è stata accettazione tacita di eredità da parte dell'erede Sig. **** Omissis ****.-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2002 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2002	11816	9576

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	11/09/2002	36	1001

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.

Si precisa che per altro immobile facente parte della dichiarazione di successione suindicata è stato redatto atto di accettazione tacita di eredità con atto del Not. Givri del 09/09/2015 , rep. 12513/5754 , trascritto a Chiavari il 03/10/2023 ai nn. 9945/8282 , e pertanto si determina che anche per l'immobile di cui trattasi c'è stata accettazione tacita di eredità da parte dell'erede Sig. **** Omissis ****.-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2002 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	06/11/2002	11816	9576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	11/09/2002	36	1001

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.

Si precisa che per altro immobile facente parte della dichiarazione di successione suindicata è stato redatto atto di accettazione tacita di eredità con atto del Not. Givri del 09/09/2015 , rep. 12513/5754 , trascritto a Chiavari il 03/10/2023 ai nn. 9945/8282 , e pertanto si determina che anche per l'immobile di cui trattasi c'è stata accettazione tacita di eredità da parte dell'erede Sig. **** Omissis ****.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 03/04/2019
Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 27/01/2023
Reg. gen. 889 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 294,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 39,00 per tassa ipotecaria ed € 200,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 03/04/2019
Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 27/01/2023
Reg. gen. 889 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 294,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 39,00 per tassa ipotecaria ed € 200,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 03/04/2019
Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 27/01/2023
Reg. gen. 889 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- Cancellazione ipoteca giudiziale : € 294,00 di cui € 59,00 per imposta di bollo , € 39,00 per tassa ipotecaria ed € 200,00 pari allo 0,50% dell'importo totale iscritto

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano

L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto per l'intera superficie ai seguenti vincoli ambientali :

- Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art.1 , comma 2)

- Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).-

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano

L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto ai seguenti vincoli :

* Vincoli di inedificabilità per una superficie del 71,1% :

- Distanza dai corsi d'acqua pubblici - Fascia di metri venti interna al perimetro dei centri Urbani e di metri quaranta al di fuori di esso dai corsi di acqua pubblici (L.R. 9/1993 art. 26)

* Vincoli sovraordinati - Vincoli ambientali per l'intera superficie :

- Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art. 1 , comma 2)

- Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).-

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .-

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano

L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto ai seguenti vincoli :

* Vincoli di inedificabilità per una superficie del 71,1% :

- Distanza dai corsi d'acqua pubblici - Fascia di metri venti interna al perimetro dei centri Urbani e di metri quaranta al di fuori di esso dai corsi di acqua pubblici (L.R. 9/1993 art. 26)

* Vincoli sovraordinati - Vincoli ambientali per l'intera superficie :

- Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art. 1 , comma 2)

- Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).-

La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

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

A seguito di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Sestri Levante l'ufficio non ha riscontrato pratiche edilizie relative all'immobile .-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile è stato redatto il certificato di prestazione energetica-APE in data 12/02/2024 , n. 7106 (cfr. all."N")

Per la verifica della regolarità edilizia , non esistendo pratiche edilizie , occorre riferirsi alla originaria planimetria catastale depositata in atti il 26/10/1939 (cfr. all. "E") .-

Dal confronto tra la suindicata planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all."G") non è riscontrata corrispondenza per le seguenti difformità :

- diversa disposizione degli spazi interni e variazioni nelle aperture interne dei locali
- ampliamento della originaria latrina esterna mediante realizzazione dell'attuale servizio igienico

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate , fino alla data del 23/10/2006 come da riscontro con la planimetria catastale depositata all'UTE in pari data , prot. GE 0274904 , considerato che la variazione esterna è stata presumibilmente realizzata in data anteriore al 01/09/1967 come riscontrata approssimativamente dalla documentazione aerea verificata presso l'UTC in data 29/01/2024 e che l'immobile ricade in zona di vincolo di cui al D.M. 19/06/1958 , occorre predisporre le seguenti pratiche edilizie :

- 1) ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi del D.lgs . n. 42 del 22/01/2004
- 2) COMUNICAZIONE ai sensi dell'art. 48 , comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

3) CILA in sanatoria per regolarizzazione parete divisoria interna per realizzazione di vano ripostiglio e delimitazione vano soggiorno da vano ingresso e realizzazione di muretto altezza ml. 0.91 nel vano soggiorno , ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001

Le spese necessarie per le suddette pratiche di sanatoria sono le seguenti :

- Spese tecniche per pratica di accertamento compatibilità paesaggistica e comunicazione art. 48 : € 4.483,50 compreso oneri fiscali ;
- Spese tecniche per CILA compreso oneri fiscali : € 640,50
- Sanzione amministrativa per art. 48 : € 5.164,00
- Sanzione paesaggistica : sarà pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito ; l'importo non può essere all'attualità determinato in quanto dovrà essere definito dal Comune di Sestri Levante successivamente al deposito della pratica ; la sanzione minima sarebbe comunque di € 1.000,00 ;
- Sanzione minima amministrativa per CILA in sanatoria : € 1.000,00

- Diritti di segreteria per accertamento compatibilità paesaggistica : € 200,00

- Diritti di segreteria per comunicazione art. 48: € 250,00

- Diritti di segreteria per CILA : € 150,00

TOTALI SPESE PRESUNTIVE : € 12.888,00

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

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

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

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

A seguito di accesso presso l'UTC del Comune di Sestri Levante è stata rilasciata la seguente documentazione edilizia relativa all'immobile di cui trattasi :

1) Accertamento di compatibilità paesaggistica del 30/09/2015 - prot. gen. n. 26394 , ai sensi dell'art. 181 , comma 1 quater e art. 167 D.L.VO 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (cfr. all. "M") ;

2) Permesso di costruire in sanatoria n. 73 del 29/11/2022 - prot. gen. n. 2013/26394 , ai sensi dell'art. 49 L.R. 16/2008 ora art. 36 , 1° comma del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. (cfr. all. "M") .-

Si precisa che il predetto Permesso di Costruire in sanatoria allo stato attuale non risulta essere stato ritirato dal richiedente ; per il ritiro occorrerà pertanto produrre n. 1 marca da bollo di € 16,00 e pagare i diritti di segreteria per l'importo di € 300,00 ; qualora il ritiro non avvenisse da parte del richiedente occorrerà munirsi di opportuna delega al ritiro .-

Si precisa altresì che il Permesso di costruire in sanatoria è stato rilasciato viste le dichiarazioni del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie inerenti la destinazione dell'immobile .-

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile , trattandosi di destinazione a magazzino , non necessita la redazione della certificazione energetica .-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") e la planimetria di progetto autorizzato (cfr. all. "M") si rileva non corrispondenza per quanto di seguito descritto :

- il manufatto è stato autorizzato in sanatoria per una lunghezza di ml. 9,48 mentre allo stato attuale ha una lunghezza di ml. 12,00

Visto il Permesso di costruire in sanatoria sopracitato , che regolarizza alla data del 29/11/2022 l'immobile nella sua dimensione in lunghezza fino a ml. 9,48 , visto lo stato attuale ove risulta realizzato un ulteriore manufatto della lunghezza di circa ml. 2,52 che costituisce in parte una pensilina ed in parte una nuova volumetria eccedente la tolleranza del 2% rispetto alla volumetria autorizzata alla data del 29/11/2022 , considerato che l'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico , all'attualità non è possibile essere oggetto di sanatoria la nuova volumetria .-

Pertanto la porzione di manufatto non sanabile dovrà essere oggetto di demolizione e la valutazione terrà conto esclusivamente della porzione urbanisticamente regolare .-

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

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

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

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

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

A seguito dell'accesso presso l'UTC del Comune di Sestri Levante per l'immobile non sono state reperite pratiche edilizie.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di unità immobiliare destinata a magazzino non occorre la certificazione energetica .-

Poiché per l'immobile non esistono pratiche edilizie per la verifica della regolarità edilizia dovrà farsi riferimento alla planimetria catastale in atti redatta in data 26/10/1939 .-

Dal confronto tra la planimetria catastale (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non esiste corrispondenza per la seguente difformità :

- realizzazione d tramezza interna
- realizzazione di controsoffitto su porzione di superficie

Per la regolarizzazione edilizia potendo dimostrare con dichiarazione sostitutiva la realizzazione della tramezza in data anteriore al 17/03/1985 , occorre redigere Comunicazione ai sensi dell'art. 22 , comma 1 della L.R.n. 16/2008 e s.m.i. , da inviare al Comune di Sestri Levante .-

Le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia saranno le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 1.281,00
- Diritti di segreteria : € 100,00

Totale spese + diritti : € 1.381,00

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Si è ritenuto predisporre la formazione di unico Lotto in quanto le due unità immobiliari destinate a magazzini costituiscono pertinenze accessorie dell'unità principale costituita dall'appartamento e le tre unità immobiliari sono direttamente comunicanti tra loro dall'interno, anche se il magazzino costituito dal mappale 252/1 del foglio 24 ha anche accesso diretto da Via Antica Romana civico 41 .-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T

Trattasi di appartamento (Foglio 24 mappale 252/4-1229/2) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene, posto in fregio alla Via Nazionale da cui ha accesso diretto .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1229/2

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

Valore di stima del bene: € 213.275,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI 1° semestre 2023 (ultimo disponibile)

Per la zona Semicentrale /PIANA DEL GROMOLO in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo economico " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 1750 €/mq - MASSIMO 2600 €/mq. , VALORI RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiali in mq 98,75 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1750 - Valore OMI max €/mq. 2600 ; K1 (taglio superficie OLTRE MQ. 70 FINO A MQ. 120) : 0,5 ; K2 (livello di piano - piano T) = 0,2 , si avrà :

Valore di K = $(0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario : $1750 + (2600 - 1750) \times 0,275 = \text{€}/\text{mq. } 1.984,00 \text{ p.a.}$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona PIANA DEL GROMOLO le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 1855 per valore minimo , €/mq. 2382 per valore medio ed €/mq. 2909 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione OCCUPATA DAL CONIUGE : 0% ; piano T con giardino : -10% ; stato di conservazione buono : 0% ; Luminosità - mediamente luminoso : 0% ; Esposizione e vista - interna : -5% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - autonomo: +5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -10% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1670 p.a. per valore minimo , €/mq. 2144 p.a. per valore medio ed €/mq. 2619 p.a. per valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 48.804,84 (€ 387,34 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro da alienare come prima casa é di € 44.737,77(€ 387,34 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1900 €/mq. .-

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

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/5-1229/3) composto da locali a destinazione ripostiglio ed uno a destinazione lavanderia , posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , avente accesso dalla corte pertinenziale dell'appartamento di cui al medesimo lotto .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 1229/3

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

Valore di stima del bene: € 7.301,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :

* Agenzia del Territorio - OMI - 2023 Semestre 1 (ultimo disponibile)

La categoria catastale C/2 dell'immobile di cui trattasi è " MAGAZZINI " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Semicentrale / PIANA DEL GROMOLO

"MAGAZZINI " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 900 €/mq - MASSIMO 1400 €/mq. , VALORE RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

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

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

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : $(900 + 1400) / 2 = \text{€/mq. } 1.150,00$

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona PIANA DEL GROMOLO le quotazioni fornite per i MAGAZZINI sono corrispondenti ad €/mq 576,00 valore minimo , €/mq. 888,00 per valore medio ed €/mq. 1200,00 per valore massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 2.753,1 (€ 21,85 x 126)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 2.523,68 (€ 21,85 x 115,50) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 700,00 €/mq. .-

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

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/1) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Antica Romana da cui ha accesso diretto dal civico 41 .- L'unità immobiliare costituisce

pertinenza accessoria dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e alla quale si accede anche a mezzo della corte pertinenziale accessoria dell'unità principale facente parte del lotto .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 29.780,00

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

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

a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;

b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

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

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

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

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

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

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

* Agenzia del Territorio - OMI - 2023 Semestre 1 (ultimo disponibile)

La categoria catastale C/2 dell'immobile di cui trattasi è " MAGAZZINI " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : Fascia/Zona :Semicentrale / PIANA DEL GROMOLO

"MAGAZZINI " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 900 €/mq - MASSIMO 1400 €/mq. , VALORE RIFERITI ALLA SUPERFICIE LORDA .-

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

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

(Val. OMI max + Val OMI min) /2

Nel caso specifico avremo : Valore normale unitario : (900 + 1400) /2 = €/mq. 1.150,00

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona PIANA DEL GROMOLO le quotazioni fornite per i MAGAZZINI sono corrispondenti ad €/mq 576,00 valore minimo , €/mq. 888,00 per valore medio ed €/mq. 1200,00 per valore massimo

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a € 11.420,64 (€ 94,64 x 126)

Il Valore catastale ai fini dell'imposta di registro quale accessorio della prima casa è pari ad € 10.468,92 (€ 90,64 x 115,50) .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 1.000,00 €/mq. .-

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596- 598, piano T	112,25 mq	1.900,00 €/mq	€ 213.275,00	100,00%	€ 213.275,00
Bene N° 2 - Magazzino Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T	10,43 mq	700,00 €/mq	€ 7.301,00	100,00%	€ 7.301,00
Bene N° 3 - Magazzino Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T	29,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 29.780,00	100,00%	€ 29.780,00
Valore di stima:					€ 250.356,00

Valore di stima: € 250.356,00

Deprezamenti

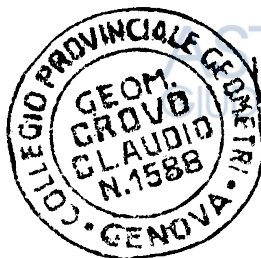
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica magazzino fg. 24 mappale 252/1 spese tecniche compreso oneri fiscali e diritti di segreteria	1381,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale magazzino fg. 24 mappale 252/1 - spese tecniche compreso oneri fiscali e diritti catastali	434,30	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento - spese tecniche compreso	12888,00	€

oneri fiscali , sanzioni e diritti di segreteria		
Oneri di regolarizzazione catastale appartamento - spese tecniche compreso oneri fiscali e diritti catastali	434,30	€
Diritti di segreteria e marca da bollo per ritiro permesso di costruire n. 73 del 29/11/2022 relativo al fg. 24 mappale 252/5-1229/3	316,00	€

Valore finale di stima: € 222.384,60

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

Cicagna, li 12/02/2024



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione della Denuncia di successione (all."A") (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (all. "C") (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (all. "D") (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie UIU - NCEU (all. "E") (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Conservatoria Chiavari (all. "F") (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 17/01/2024)

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica - APE (all."N") (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all."O") (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (all. "P") (Aggiornamento al 22/01/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T

Trattasi di appartamento (Foglio 24 mappale 252/4-1229/2) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Nazionale da cui ha accesso diretto .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1229/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto per l'intera superficie ai seguenti vincoli ambientali : - Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art. 1 , comma 2) - Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).- La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/5-1229/3) composto da locali a destinazione ripostiglio ed uno a destinazione lavanderia , posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , avente accesso dalla corte pertinenziale dell'appartamento di cui al medesimo lotto .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 1229/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto ai seguenti vincoli : * Vincoli di inedificabilità per una superficie del 71,1% : - Distanza dai corsi d'acqua pubblici - Fascia di metri venti interna al perimetro dei centri Urbani e di metri quaranta al di fuori di esso dai corsi di acqua pubblici (L.R. 9/1993 art. 26) * Vincoli sovraordinati - Vincoli ambientali per l'intera superficie : - Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art. 1 , comma 2) - Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).- La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T

Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/1) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Antica Romana da cui ha accesso diretto dal civico 41 .- L'unità immobiliare costituisce pertinenza accessoria dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e alla quale si accede anche a mezzo della corte pertinenziale accessoria dell'unità principale facente parte del lotto .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13/08/2003 (sulla base dell'atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25/07/2003) da ultimo variato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013 . diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona AC(B1) - Ambiti di Conservazione residenziali formati da tessuti omogenei saturi normati dagli artt. 14,15,20,21.9 delle NTA .- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico l'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi ricade per l'intera superficie in zona di Assetto Insediativo - Disciplina paesistica - TU - Tessuto Urbano L'edificio che contiene l'immobile di cui trattasi è soggetto ai seguenti vincoli : * Vincoli di inedificabilità per una superficie del 71,1% : - Distanza dai corsi d'acqua pubblici - Fascia di metri venti interna al perimetro dei centri Urbani e di metri quaranta al di fuori di esso dai corsi di acqua pubblici (L.R. 9/1993 art. 26) * Vincoli sovraordinati - Vincoli ambientali per l'intera superficie : - Aree CR e RS ex PRG 1977 - Zone ricomprese nella fascia di tutela ambientale dove non viene applicato il vincolo di cui all'art. 1 , comma 1 (Legge Agosto 1985 n. 431 art. 1 , comma 2) - Vincolo di salvaguardia ambientale-paesistica - Percorso stradale della Via Aurelia (Legge 1497/1939 D.M. 19 giugno 1958).- La documentazione urbanistica è allegata sotto la lettera "L" .-

Prezzo base d'asta: € 222.384,60



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 546/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.384,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596-598, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1229/2	Superficie	112,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in buono stato di manutenzione .-		
Descrizione:	Trattasi di appartamento (Foglio 24 mappale 252/4-1229/2) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Nazionale da cui ha accesso diretto .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , la quale ha nell'immobile la residenza (cfr. all. "P") .-		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Nazionale n. 596, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 1229/3	Superficie	10,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per l'uso a cui è destinato.-		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/5-1229/3) composto da locali a destinazione ripostiglio ed uno a destinazione lavanderia , posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , avente accesso dalla corte pertinenziale dell'appartamento di cui al medesimo lotto .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dalla Sig. **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , che utilizza l'immobile come accessorio dell'appartamento facente parte del lotto ,in cui risiede .-		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Antica Romana n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	29,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è utilizzato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per l'uso a cui è destinato.-		
Descrizione:	Trattasi di locale magazzino (Foglio 24 mappale 252/1) posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , posto in fregio alla Via Antica Romana da cui ha accesso diretto dal civico 41 .- L'unità immobiliare costituisce pertinenza accessoria dell'unità immobiliare adibita ad abitazione e alla quale si accede anche a mezzo della corte pertinenziale accessoria dell'unità principale facente parte del lotto .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dalla Sig. **** Omissis **** , moglie dell'esecutato , che utilizza l'immobile come accessorio dell'appartamento facente parte del lotto ,in cui risiede .-		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596-598, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 03/04/2019
Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale
Data: 22/05/2018
N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 27/01/2023
Reg. gen. 889 - Reg. part. 741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA NAZIONALE N. 596, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 03/04/2019
Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 27/01/2023

Reg. gen. 889 - Reg. part. 741

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA ANTICA ROMANA N. 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Chiavari il 03/04/2019

Reg. gen. 3107 - Reg. part. 354

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Tribunale di Genova Sezione Penale

Data: 22/05/2018

N° repertorio: 1819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 27/01/2023

Reg. gen. 889 - Reg. part. 741

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura