

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parisi Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 571/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Corrispondenza Dati Catastali.....	4
Corrispondenza catastale	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima, formazione Lotto 1	10
Ricerca del valore medio unitario	10
Adeguamenti e correzioni di stima.....	11
Prezzo base d'asta	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14
Bene N. 1 – posto auto scoperto sito a Sestri Levante (GE), Via Privata Liguria s.n.c., piano T	14



All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Parisi Felice, con studio in Via Cesare Battisti 44/6 - 16043 - Chiavari (GE), email fepageo@gmail.com, PEC felice.parisi@geopec.it, Tel. 348 2433733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Bene N° 1 – Posto auto coperto sito a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria s.n.c., piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Posto auto coperto sito a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Immobile destinato ad uso posto auto scoperto sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria s.n.c., sita al piano terra nelle immediate vicinanze di un caseggiato ad uso residenziale distinto con i civici 20 e 22 di Via Privata Liguria, a cui si accede dall'area esterna di pertinenza del caseggiato stesso; è costituita da un terreno a raso che misura 17 m² lordi circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene all'esecutata in forza di atto di compra-vendita del 03/09/2002 redatto dal Notaio Giampietruzzi di Sestri Levante, repertorio n. 49080, registrato a Chiavari il 17/09/2002 n. 1880.

**** *Omissis* ****

CONFINI

Coerenze in senso orario:

- area distinta con la particella 232 a sud, area distinta con la particella 1680 ad ovest e a nord di pertinenza del caseggiato in condominio distinto con la particella 1596, area distinta con la particella 1812 ad est.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	1839		1	C6	1	17 m²	17 mq	55,31 €	T		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2015 Pratica n. GE0096722 in atti dal 05/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 62353.1/2015)
3. COSTITUZIONE del 01/12/2014 Pratica n. GE0263109 in atti dal 01/12/2014 COSTITUZIONE (n. 1777.1/2014)
4. COSTITUZIONE del 24/11/2014 Pratica n. GE0259226 in atti dal 24/11/2014, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO GE0259130 DEL 24/11/2014 (n. 259130.1/2014)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/2002 al 13/02/2025	**** Omissis **** Dritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1839, Zona censuaria 1, categoria C6, classe 1, consistenza 17 mq, Rendita € 704,96 Indirizzo: Via Antica Romana Occ.le s.n.c. P.T.

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, ha permesso di accertare che l'immobile in questione sito in Comune di Sestri Levante è conforme alla planimetria depositata in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene immobile adibito a posto auto scoperto e delle sue finiture esterne può essere definito medio in rapporto alla vetustà dello stesso; non è stata rilevata l'esistenza di impianti tecnologici funzionanti, né serramenti di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In fase di costruzione dell'edificio in condominio esistente nelle immediate vicinanze, si è proceduto ad effettuare la sistemazione esterna delle aree pertinenziali; la destinazione è ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento di cui si tratta è destinata ad uso posto auto scoperto, dislocata a piano terra, composta come di seguito descritto:

- terreno di complessivi mq. 17 lordi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente L'immobile risulta attualmente utilizzato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
		Compra-vendita			
Dal 03/09/2002 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Giampetruzzi	03/09/2002	49080	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.P.P.I.	12/09/2002	9880	8009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 25/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Chiavari il 30/01/2025, Reg. gen. 891, Reg. part. 709

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

Contro **** *Omissis* **** per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

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 nella cancellazione del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

€. 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);

€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, p. 2 bis tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€. 35 per la tassa ipotecaria (tabella allegata al d.P.R. 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente ha eseguito la richiesta di accesso agli atti amministrativi per verificare presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante la conformità urbanistica degli immobili in questione. A fronte delle richieste inoltrate non è stata reperita alcuna documentazione tecnica. L'immobile di cui si tratta ricade in zona AC(B1) – ambiti residenziali formati da tessuti omogenei saturi e da tessuti eterogenei.

ART.14

AMBITI DI CONSERVAZIONE. (AC).

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti incrementi sostanziali del carico insediativo.

L'obiettivo della disciplina è la tutela e la conservazione delle prevalenti caratteristiche architettoniche attuata attraverso il rispetto delle tipologie e con particolare riguardo all'uso dei materiali.

Sono inseriti in tali ambiti le zone storiche, le zone residenziali e i nuclei frazionali a carattere rurale che, per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto.

Gli interventi ammessi sono incentrati sulla riqualificazione dell'esistente, fino al completamento di limitate porzioni del territorio, purché qualitativamente motivabile.

I differenti tessuti edilizi sono altrettanto diversamente normati in base alle prevalenti caratteristiche e conseguenti esigenze di tutela, oltreché suddivisi per ambiti, in funzione della loro rilevanza ambientale e grado di trasformazione ammessa.

Gli ambiti AC sono così classificati:

- AC (A-CE) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile la CONSERVAZIONE)
- AC (A-MA) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il MANTENIMENTO)
- AC (A-CO) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il CONSOLIDAMENTO)
- ACVL AMBITI DI CONSERVAZIONE IN ORGANISMI DI VILLA E RELATIVE PERTINENZE
- AC (B1) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI OMOGENEI SATURI
- AC (B1) - PENSIONE ISABELLA – HOTEL GIARDINO AL MARE (PARTE) – ALBERGO AURORA (PARTE)) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALE FORMATO DA TESSUTI OMOGENEI SATURI A DISCIPLINA SPECIALE
- AC (B3) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI FORMATE DA TESSUTI ETEROGENEI
- AC (BSnn) AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI A DISCIPLINA SPECIALE
- AC (TA-nn) AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE
- AC (CRn) AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE DI TIPO ASSISTENZIALE
- AC (DAnn) AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ART.20

CRITERI DA ADOTTARSI PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI APPARTENENTI AGLI AMBITI AC(A-CE), AC(A-MA), AC(A-CO).

Gli interventi consentiti sugli edifici appartenenti a dette zone, come disciplinati negli articoli seguenti, sono ammessi in osservanza di quanto segue:

- la distanza da tenere dai fabbricati è quella stabilita dall'art. 4, punto 4.19, commi 10 e 11;
 - l'incremento della Superficie Agibile (S.A.) in orizzontale dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato;
 - nel caso di edifici con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto e che l'ampliamento non superi la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale; in ogni caso per tali tipologie di intervento i competenti uffici comunali potranno chiedere elaborati grafici e documentazione fotografica atti a garantire la comprensione dell'intervento rapportato con il contesto ambientale di contorno;
 - gli interventi realizzati all'interno delle unità immobiliari, in particolare ai piani terra, pur non escludendo l'apertura di collegamenti tra diversi vani e l'eventuale modifica degli impianti distributori (scale), dovranno essere sempre accompagnati da accurati rilievi e documentazione fotografica, che descrivano in maniera esaustiva la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile che, se di pregio dovranno essere conservate. In particolare vanno salvaguardati i solai a volta, nonché tutti quegli elementi tipologici tipicamente connotanti un tessuto edilizio originato dall'aggregazione di cellule di base.
- Nei casi di deroghe consentite dalla Legge 13/89, in merito al superamento delle barriere architettoniche, l'intervento dovrà, in ogni caso, darsi carico di quanto precedentemente prescritto e dimostrare inequivocabilmente, nel caso di alterazioni tipologiche dell'immobile, l'assenza di soluzioni alternative che consentano il mantenimento degli elementi architettonici di lettura dell'organismo edilizio.



AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI.

Negli ambiti AC(B1) / AC(B3) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, nel rispetto delle disposizioni del precedente art.20 e delle disposizioni paesistiche relative all'ambito di PTCP di appartenenza.

Sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. a), b), c), d), e);
- b) gli ampliamenti di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. f), di-retti al miglioramento e/o adeguamento delle condizioni igienico sanitarie nonché alla ricomposizione tipologico-formale delle coperture solo su edifici di volumetria (VE) inferiore a mc. 1.500.

L'incremento della Superficie Agibile (S.A.) è ammesso nei limiti del 5,71% della volumetria esistente (VE). Non sono riconosciuti ampliamenti per motivi igienici e o funzionali nel caso di frazionamento di u.i.u. e di mutamento di destinazione d'uso;

- c) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.7 finalizzati alla riqualificazione urbanistica, paesistica, architettonica e/o ambientale del patrimonio edilizio esistente, definiti nell'ambito di un progetto unitario che interessi l'intero immobile, in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti dell'intorno, recuperando incongruità onde adeguarsi ad un modello compositivo maggiormente coerente sotto il profilo ambientale.

La ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso lotto di proprietà an-che mediante traslazione del sedime della costruzione purché ciò avvenga nello stesso ambito AC(B1) / AC(B3) e sia integralmente ricompresa nel raggio di ml 10, dal punto più vicino sul perimetro dell'edificio demolito. È ammesso l'incremento della superficie Agibile nei limiti del 2,86% della volumetria esistente (VE).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 18. Le autorimesse sono consentite secondo quanto disposto dall'art.21.

PARAMETRI EDILIZI PER GLI INCREMENTI VOLUMETRICI		
Incremento percentuale della S.A.	a) 5,71%	b) 2,86%
Limite degli incrementi in altezza	a) ML 1.00	b) ART. 8 D.M. 2/4/1968 N. 1444
Distanza dai Fabbricati	ART 4, PUNTO 4.19, COMMI 10 E 11	
Distanza dalle Strade	DS ML 5.00 (NOTA)	

NOTA: tale distanza è derogabile qualora sia possibile operare in continuità con gli allineamenti esistenti. Lungo la strada provinciale per S. Vittoria le distanze da tenersi negli ampliamenti volumetrici sono di ml. 15, fatta salva la possibilità di operare in deroga a tale distanza, negli ampliamenti realizzati in prosecuzione degli allineamenti precostituiti o sui retro dei fabbricati. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui all'art. 12.5 BIS.

Con riferimento all'ambito AC(B1) compreso tra via valle Ragone e via Latiro derivante dalla riclassificazione della zona AR(B2/6) per l'immobile produttivo oggi in disuso presente all'interno dell'ambito stesso nel lotto di terreno prossimo a Via Latiro e da questa accessibile è ammessa la trasformazione in edificio residenziale con un incremento volumetrico del 35% in applicazione del disposto di cui all'art. 7 L.R. 49/2009 e s.m.i. all'interno del procedimento attivato mediante il ricorso alla Conferenza di Servizi ex art. 14, L. 241/1990 e 59, L.R. 36/1997 con approvazione del relativo progetto nella seduta deliberante del 9/8/2011.

Per quanto regolamentato dalle sopracitate norme, si ravvede la possibilità di sanare la situazione urbanistica rilevata, quindi si dovrà richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria comprendente l'accertamento di compatibilità paesaggistica per l'ottenimento del titolo abilitativo.



L'immobile risulta irregolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Occorre regolarizzare la situazione urbanistica, con le modalità indicate al punto precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non richiesto dalla legislazione vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Non esistono spese condominiali

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.

Chiavari, 07/12/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra. Parisi Felice

ELENCO ALLEGATI:

- Incarico.
- Verbale di primo accesso.
- Documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria e visure storiche)
- Documentazione comunale (richiesta di accesso, scheda informazioni, estratto cartografico e norme.
- Documentazione del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- Fonti di informazione OMI e banche dati.
- Documentazione fotografica a colori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di terreno ad uso posto auto scoperto posto nelle immediate vicinanze di un caseggiato in condominio residenziale ubicato nel Comune di Sestri Levante, in zona tranquilla dietro al centro cittadino.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Trattasi di terreno ad uso posto auto scoperto appartamento a piano terreno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Sestri L. – Fg. 19, Part. 1839, Categoria C/6, cl. 1, mq. 17, rendita €. 55,31. L'immobile viene posto in vendita per il diritto complessivo di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.250,00 – dimostrazione a seguire

METODO DI STIMA

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo con riferimento a beni simili già oggetto di vendita (Agenzia delle Entrate), così come desumibili anche da fonti tabellate che riportano le valutazioni medie degli immobili nel territorio nonché da indagini sul mercato di offerta immobiliare.

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO

OFFERTE MERCATO IMMOBILIARE

È stata eseguita un'adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona rilevando la presenza di alcune offerte di vendita di immobili simili nella zona; si dà la preferenza a quelli che risultano essere ubicati nello stesso condominio.

AGENZIA IMMOBILIARE Nautilus – posto auto scoperto di mq. 15 – richiesta € 15.000,00	€/mq 1.000,00
AGENZIA IMMOBILIARE Tecnorete – posto auto scoperto di mq. 14 – richiesta € 18.000,00	€/mq 1.285,71
AGENZIA IMMOBILIARE Unica – posto auto scoperto di mq. 14 – richiesta € 17.000,00	€/mq 1.214,29
Valore medio richiesta immobiliare	€/mq 1.166,67

FONTI TABELLATE

Da fonti tabellate, pubblicate su siti internet sono state estrapolate le sottoelencate valutazioni unitarie.

1) Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - stato conservativo normale:

- Posti auto scoperti: da €/mq. 1.200,00 ad €/mq. 1.750,00 (valore medio €/mq. 1.475,00)

2) "Borsino Immobiliare":

- Posti auto scoperti di qualità inferiore alla media di zona: valore minimo	€/mq 962,00
- Posti auto scoperti di qualità pari alla media di zona: valore medio	€/mq 1.209,00
- Posti auto scoperti di qualità superiore alla media di zona: valore massimo	€/mq 1.456,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Considerata la zona di ubicazione (zona limitrofa il centro cittadino comoda ai servizi), la tipologia della zona (prevalentemente residenziale), il grado di traffico nello specifico (per l'accessibilità alle residenze ed alle diverse proprietà), la presenza di spazi liberi per parcheggi nel perimetro esterno dell'immobile, la vicinanza alle attività commerciali, la tipologia dell'immobile (posto auto scoperto), lo stato di manutenzione nell'immobile nel suo complesso (normale stato manutentivo), l'esposizione (sud), le dimensioni dell'unità immobiliare ("taglio" medio), la vista (sul verde della zona circostante), viste le informazioni acquisite, si è reputato equo applicare un valore medio unitario pari a 1.250,00 €/mq.

CONFRONTO DEL VALORE MEDIO UNITARIO DA APPLICARE

La valutazione unitaria adottata nella stima (1.250,00 €/mq) è:

- lievemente inferiore con il valore medio per posti auto scoperti riportato dall'OMI (1.475,00 €/mq);
- in linea inferiore al valore medio per posti auto scoperti nella media di zona (1.209,00 €/mq);
- superiore al valore medio richiesto per immobili simili in vendita (1.166,67 €/mq); si ricorda in merito che la richiesta non corrisponde quasi mai al reale prezzo di vendita in generale inferiore di circa 10-20 %.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Posto auto scoperto Sestri Levante – Via Priv. Liguria s.n.c. Piano T.	17,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
Valore di stima n in c.t. :					€ 21.250,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Prezzo base euro 21.250,00

Riduzione del valore richiesta dal quesito per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi come richiesto dal Quesito:

-5% (euro 1.062,50) in c.t. euro 1.062,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di regolarizzazione stato di fatto (costi tecnici, diritti di segreteria e sanzioni) euro 5.150,00

Totale adeguamenti euro 6.212,50

Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

(€ 21.250,00 - € 6.212,50) ----- euro 15.037,50

Importo in cifra tonda euro 15.000,00 (euro quindicimila/00)

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

Chiavari, 07/12/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Felice Parisi

Pag. 11 di 14

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 – Immobile sito in Comune di Sestri Levante (GE), Via Privata Liguria s.n.c., Città metropolitana di Genova. L'unità immobiliare, destinata ad uso posto auto scoperto, è sita al piano terra nelle immediate vicinanze di un complesso immobiliare in condominio, a cui si accede per mezzo dall'area pertinenziale del caseggiato; è composta da un terreno che di 17 m² lordi circa, identificato al catasto Fabbricati, Fg. 19, Particella 1839, ZC. 1, Categoria C/6. Destinazione urbanistica: Lo scrivente ha eseguito la richiesta di accesso agli atti amministrativi per verificare presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata la conformità urbanistica degli immobili in questione. A fronte delle richieste inoltrate non è stata reperita alcuna documentazione tecnica e non sono state rilevate pratiche edilizie. L'immobile di cui si tratta ricade in zona AC(B1) – ambiti residenziali formati da tessuti omogenei saturi e da tessuti eterogenei. ART.21.9 - AC(B1), AC(B3) AMBITI RESIDENZIALI FORMATI DA TESSUTI OMOGENEI SATURI E DA TESSUTI ETEROGENEI. Negli ambiti AC(B1) / AC(B3) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, nel rispetto delle disposizioni del precedente art. 20 e delle disposizioni paesistiche relative all'ambito di PTCP di appartenenza. Sono altresì consentiti: a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. a), b), c), d), e); b) gli ampliamenti di cui all'art. 3, punto 3.5, 2° comma, lett. f), diretti al miglioramento e/o adeguamento delle condizioni igienico sanitarie nonché alla ricomposizione tipologico-formale delle coperture solo su edifici di volumetria (VE) inferiore a mc. 1.500. L'incremento della Superficie Agibile (S.A.) è ammesso nei limiti del 5,71% della volumetria esistente (VE). Non sono riconosciuti ampliamenti per motivi igienici e o funzionali nel caso di frazionamento di u.i.u. e di mutamento di destinazione d'uso; c) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, punto 3.7 finalizzati alla riqualificazione urbanistica, paesistica, architettonica e/o ambientale del patrimonio edilizio esistente, definiti nell'ambito di un progetto unitario che interessi l'intero immobile, in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti dell'intorno, recuperando incongruità onde adeguarsi ad un modello compositivo maggiormente coerente sotto il profilo ambientale. La ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso lotto di proprietà anche mediante traslazione del sedime della costruzione purché ciò avvenga nello stesso ambito AC(B1) / AC(B3) e sia integralmente ricompresa nel raggio di ml 10, dal punto più vicino sul perimetro dell'edificio demolito. È ammesso l'incremento della superficie Agibile nei limiti del 2,86% della volumetria esistente (VE). Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 18. Le autorimesse sono consentite secondo quanto disposto dall'art.21. PARAMETRI EDILIZI PER GLI INCREMENTI VOLUMETRICI Incremento percentuale della S.A. a) 5,71% b) 2,86% Limite degli incrementi in altezza a) ML 1.00 b) ART. 8 D.M. 2/4/1968 N. 1444 Distanza dai Fabbricati ART 4, PUNTO 4.19, COMMI 10 E 11 Distanza dalle Strade DS ML 5.00 (NOTA) NOTA: tale distanza è derogabile qualora sia possibile operare in continuità con gli allineamenti esistenti.

Prezzo base d'asta: € 15.000,00



ESECUZIONE IMMOBILIARE 571/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1839, Zc. 1, Cat. C/6 d. 1, Rendita 55,31.	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene immobile adibito a posto auto scoperto e delle sue finiture esterne può essere definito medio in rapporto alla vetustà dello stesso; non è stata rilevata l'esistenza di impianti tecnologici funzionanti, né serramenti di alcun genere.		
Descrizione:	Immobile destinato ad uso posto auto scoperto sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria s.n.c., sita al piano terra nelle immediate vicinanze di un caseggiato ad uso residenziale distinto con i civici 20 e 22 di Via Privata Liguria, a cui si accede dall'area esterna di pertinenza del caseggiato stesso; è costituita da un terreno a raso che misura 17 m ² lordi circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è libero in uso all'esecutata.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – POSTO AUTO SCOPERTO SITO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PRIVATA LIGURIA SNC, PIANO T

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Chiavari il 30/01/2025, Reg. gen. 891, Reg. part. 709

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

Contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

Formalità a carico della procedura

