

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.800,00	17

All'udienza del 02/04/2025, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - via Rezza , edificio 24B, interno 20, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa sito in Comune di Lavagna (Genova), via Rezza c.n.24B. Il box è distinto con il n.20.

L'autorimessa, in parte interrata, ha accesso da via Rezza tramite strada privata.

Lavagna è un Comune della Città Metropolitana di Genova situato nella Riviera di Levante che si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella. Località balneare, è anche sede di un importante porto turistico. L'autorimessa è situata in zona semicentrale, residenziale, vicina al centro e al porto turistico. Gli accessi e i servizi sono buoni. La strada non è particolarmente trafficata. In particolare l'autorimessa di via Rezza è distante circa 1,3 Km dal casello di Lavagna sull'autostrada A12, circa 1,1 Km dalla stazione ferroviaria di Lavagna, circa 300 m dall'ospedale di Lavagna, 800 m dal centro e 900 m dal porto turistico.

(v. allegato 5 - google maps)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14/05/2025 alle ore 12,00.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.
(v. allegato 10 - verbale sopralluogo)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - via Rezza , edificio 24B, interno 20, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo il Certificato Ipotecario n.ro 40230 del 12/03/2025 di cui alla richiesta prot.n.GE 39639 del 06/03/2025. In data 06/05/2025 e in data 21/05/2025 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta invariata rispetto al Certificato. (v. allegato 9 - ispezioni ipotecarie)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia e di Stato Civile rilasciato dal Comune di Lavagna in data 08/04/25 l'esecutato è residente a Lavagna in via degli Orti n.17 interno 18 con i figli e la moglie sig.ra **** Omissis ****. Come risulta dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cirò Marina (KR) in data 16/04/2025 con provvedimento del Tribunale di Chiavari del 04/02/2013 n.9/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. L'esecutato e la moglie avevano contratto matrimonio in data 10/08/1989 e successivamente con atto notaio Guglielmina Ciliberto n.34991/9078 del 07/01/1993 avevano scelto il regime della separazione dei beni.

(v. allegato 6 - certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile)

(v. allegato 7 - estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio)

CONFINI

Il box ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: corsia di accesso e manovra, box n.19, box n.29, terrapieno.

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale ^e	Altezza	Piano
box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulla planimetria del piano terra - tav 2A progetto di variante - a seguito di verifica delle misure effettuata in sede di sopralluogo.

Il box ha l'altezza di m 3,60 per la maggior parte della sua superficie e in piccola parte ha altezza media di circa 4,00 in corrispondenza del lucernario .

(v. allegato 12 - progetto prot.n.1558-1999)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 504 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1152 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 504 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1152 mq Piano T
Dal 01/01/1994 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 504 Categoria C6 Cl.1, Cons. 1152 mq Piano T
Dal 13/10/2000 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 504, Sub. 22 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Rendita € 175,60 Piano T
Dal 14/06/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1009, Sub. 22 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Rendita € 175,60 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1009, Sub. 22 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 175,60 Piano T

Il box risulta intestato all'esecutato.

La data 03/04/2025 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

La situazione degli intestati fino al 24/02/2000, data dell'atto di acquisto da parte della **** Omissis ****, presenta delle incongruenze. In particolare sulla visura storica risulta indicato come proprietario fino al 24/02/2000 il sig. **** Omissis **** che non era tra i venditori in sede di atto (v. capitolo Provenienze Ventennali).

I dati derivano dalle seguenti denunce di variazione:

- 24/09/1990 costituzione;
 - 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
 - 01/01/1994 variazione del quadro tariffario;
 - 13/10/2000 pratica n.109542 in atti dal 13/10/2000 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione;
 - 14/06/2004 pratica n.GE0150957 in atti dal 14/06/2004 variazione identificativi per allineamento mappe (sostituisce il mapp.504 sub 22);
 - 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- (v. allegato 1 - visura catastale storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	1009	22		C6	8	20 mq	22 mq	175,6 €	T		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/05/2025 si precisa che la planimetria catastale del 13/10/2000 corrisponde sostanzialmente allo stato attuale. Si segnala che all'interno del box è stato realizzato un soppalco ad uso sgombero, con struttura in ferro e tavole di legno a cui si accede con scala a pioli in ferro. Il soppalco non è regolarizzabile e dovrà essere demolito (v.capitolo Regolarità Edilizia).

(v. allegato 2 - planimetria catastale)

(v. allegato 13 - documentazione fotografica)

PRECISAZIONI

In data 20/03/2025 sono stati depositati dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione due ricorsi per intervento nella presente procedura in quanto Agenzia delle Entrate è creditrice nei confronti dell'esecutato. Il primo ricorso è

per la somma di € 81.270,82, di cui € 58.962,80 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse; il secondo ricorso è per la somma di € 172.395,90 per imposte diverse.

PATTI

Non risultano contratto di locazione in essere. Il box è libero

STATO CONSERVATIVO

Il box è in condizioni di manutenzione sufficienti.

PARTI COMUNI

Il fabbricato ad uso autorimessa di via Rezza è costituito da un unico piano, parzialmente interrato, con copertura piana.

L'autorimessa è suddivisa in n.34 box con accesso comune, di cui il n.20 è oggetto di stima, e in n.7 box "esterni" (da lettera "A" a lettera "G") con accesso indipendente. La copertura piana è suddivisa in n.26 posti auto. L'autorimessa è direttamente collegata al fabbricato c.n.16 di via Rezza.

L'accesso comune ai n.34 box avviene da via Rezza, lato nord, tramite strada privata, protetta da sbarra automatica, mediante serranda automatizzata basculante, con inserita porta pedonale, che immette nell'area di manovra comune. L'accesso indipendente ai n.7 box "esterni" avviene da via Rezza, lato sud, tramite strada privata, protetta da sbarra automatica. L'accesso al piano copertura avviene da via Rezza tramite la strada privata lato nord.

La struttura è in c.a..

La facciata nord presenta una finitura in intonaco in parte tinteggiato; i serramenti sono in alluminio.

Il pavimento dell'autorimessa è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La copertura, suddivisa in posti auto, ha pavimentazione in autobloccanti e parapetto in muratura.

Lo stato di manutenzione è discreto.

(v. allegato 13 - documentazione fotografica)

Le parti comuni e la ripartizione delle spese risultano agli articoli da 4 a 8 del Regolamento di Condominio. In particolare l'art.8 comma "e" disciplina le spese delle sbarre automatiche, lato mare (sud) e lato monte (nord).

Sulla base della documentazione trasmessa dall'amministratore risulta che dal 2015 al 2024 le spese per la manutenzione ordinaria della strada privata, lato monte/nord, sono state sostenute solo dai proprietari dell'autorimessa. Dal verbale dell'assemblea ordinaria del 3/3/2025, al punto 4, risulta che l'assemblea ha dato mandato all'amministratore di richiedere "a tutti gli utilizzatori della strada medesima" le spese sostenute nel periodo 2015-2024 stabilendo il criterio di attribuzione delle spese in parti uguali tra gli utilizzatori della strada privata in base alle rispettive quote.

(v. allegato 14 -consuntivo 2024 - preventivo 2025)

(v. allegato 16 - Regolamento Condominiale con tabelle millesimali)

(v. allegato 17 - verbale assemblea 3-3-2025)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non risultano vincoli particolari.

L'accesso comune all'autorimessa avviene dalla strada privata sul lato monte/nord di via Rezza.

L'amministratore, a seguito di specifica richiesta della sottoscritta, ha precisato che la strada privata è di proprietà del Condominio di via Rezza 24B. Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore risulta che gli "utilizzatori" della strada privata sono sei.

Nel Regolamento Condominiale - art.4 - si precisa che "l'uscita di sicurezza verso l'interno del piano terreno del condominio civ.16 può essere utilizzata per entrata solo dai condomini del civ.16 che siano anche condomini dell'autorimessa civ. 24/B".

(v. allegato 14 - consuntivo 2024-preventivo 2025)

(v. allegati 16 - Regolamento Condominiale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box è distinto con il n.20.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 13 - documentazione fotografica):

- serranda basculante metallica con apertura manuale, in parte grigliata e rivestita in pannelli in legno nella parte interna - condizioni sufficienti;
- pavimento in battuto di cemento - condizioni discrete;
- pareti in blocchetti di cemento tinteggiati - condizioni sufficienti;
- soffitto tinteggiato, in parte controsoffittato in pannelli, con lucernario/presa di luce-aria - condizioni sufficienti;
- soppalco ad uso sgombero con struttura in ferro e tavole di legno accessibile da scaletta a pioli in ferro - condizioni sufficienti.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Il box è dotato di impianto elettrico e impianto idrico. Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box è utilizzato dal proprietario esecutato. All'interno è sistemato materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2000 al 02/08/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Solimena	24/02/2000	26697	9034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	25/02/2000	1519	1141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	02/08/2002	138607	12113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	29/08/2002	9480	7660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal Certificato Ipotecario n.ro GE 40230 del 12/03/2025 e sono stati verificati a seguito della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'atto di provenienza notaio Carlo Rivara n. 138607/12113 del 02/08/2002 e dalla nota di trascrizione del 25/02/2000 reg.part. 1141 dell'atto notaio Federico Solimena n.26697/9034 del 24/02/2000.

La **** Omissis **** con atto notaio Federico Solimena del 24/02/2000 aveva acquistato, insieme a maggior consistenza, l'autorimessa, dove è sito il box n.20 oggetto di perizia, dai signori: **** Omissis ****.

(v. allegato 4 - atto di provenienza notaio Rivara)

(v. allegato 9 - ispezioni ipotecarie - nota di trascrizione del 25/02/2000 reg.part. 1141)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Chiavari il 01/06/2017
Reg. gen. 4953 - Reg. part. 651
Quota: 1000/1000
Importo: € 130.535,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.267,88
Data: 31/05/2017
N° repertorio: 4681
N° raccolta: 4817

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chiavari il 28/02/2025
Reg. gen. 1911 - Reg. part. 1588
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le suddette note sono allegate nel fascicolo.

(v. allegato 9 - ispezioni ipotecarie)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Lavagna del 1998 l'autorimessa dove è sito il box oggetto di perizia, per quanto riguarda la zonizzazione urbanistica, ricade in zona REB - zona residenziale di tipo B esistente (art.10 delle NTA) e, per quanto riguarda la zonizzazione paesistica, in zona TU,ID-CO, ID-MO-A, IS-TR-TU (art.14 NTA - disciplina paesistica).

Il fabbricato ricade in zona con vincolo idrogeologico.

La zona non risulta vincolata ai sensi del DL 42/2024 e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

In data 14/05/2025 la sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lavagna.

A seguito dell'esame della documentazione recuperata e dalle informazioni assunte si precisa quanto segue.

Il complesso edilizio di via Rezza, costituito dal fabbricato grattacielo e dall'autorimessa, è stato edificato nella prima metà degli anni sessanta del 1900.

Il progetto per la "costruzione edificio a destinazione autorimessa albergo -residenza Grattacielo (civ.16 a 24/b)" è stato approvato in data 16/10/1962 con concessione edilizia n.1013.

In data 18/12/1985 è stata presentata domanda di condono edilizio definito con prov.n.23368 del 20/11/1991.

Successivamente in data 18/05/1999 per una porzione del grattacielo (piano terra, primo e secondo) e per l'autorimessa è stato depositato dai signori **** Omissis ****, un "progetto di ristrutturazione con trasformazione di albergo a residenza-box-locali commerciali in via Rezza 16-18-20-22" - prot.n.1558/1999 - che ha avuto il seguente iter:

- in data 16/03/2000 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 1999/1558;

- con atto notaio F.Solimena del 24/02/2000 i signori **** Omissis **** hanno alienato gli immobili alla **** Omissis **** (v. capitolo Provenienze ventennali);

- in data 23/10/2000 la **** Omissis **** ha presentato variante in corso d'opera al progetto 1558/1999 approvata con prov.n.1999/1558/1 del 14/11/2001;

- in data 18/01/2005 la **** Omissis **** ha presentato richiesta di permesso di costruire per "modifica asservimento posti auto pertinenziali" approvato con prov.n.26 del 02/05/2006;

- in data 22/04/2005 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività prot.n.11476 per "manutenzione straordinaria di posti auto" e relativa presa d'atto prot.n.13516 del 11/05/2005;

- i lavori sono ultimati in data 23/06/2005;

- in data 13/07/2006 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot.m.19200.

Si precisa che per il rilascio della concessione edilizia n.1999/1558 del 16/03/2000 era stato stipulato atto unilaterale d'obbligo d'asservimento parcheggi a rogito notaio Carlo Rivara n.123235/9244 del 24/12/1999 rettificato in data 18/10/2001 relativo ai posti auto scoperti sulla copertura con vincolo inscindibile di pertinenzialità alle unità immobiliare site ai piani terra-primo e secondo del fabbricato di via Rezza cc.nn.16-18-20-22. Il suddetto atto è stato modificato in data 06/02/2006.

(v. allegato 12 - progetto prot.n.1558-1999)

(v. allegato 11 - certificato di agibilità)

Il box è sostanzialmente conforme alla tavola 2A progetto di variante - pianta piano terra della I^ variante approvata con prov.n.1999/1558/1 con esclusione del soppalco ad uso sgombero con struttura in ferro e legno.
(v. allegato 12 - progetto prot.n.1558-1999- tav 2A)

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lavagna si precisa che il soppalco, allo stato attuale, è insanabile in quanto non rispetta i requisiti del Regolamento Edilizio. La superficie del soppalco è superiore a 1/3 della superficie utile del box quindi in contrasto con l'art.61 del Regolamento Edilizio in base al quale i soppalchi, al fine di non costituire superficie agibile/utile, devono avere una superficie non superiore a 1/3 della superficie utile del locale e altezza utile sovrastante o sottostante inferiore a m.2.40.

Tenuto conto che il soppalco allo stato attuale è insanabile, sarà necessario demolirlo. La spesa per la demolizione, considerando anche il trasporto dei materiali alla discarica, si ipotizza pari a € 2.000,00.

Eventualmente, previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavagna, potrebbe essere valutata una parziale demolizione, per sanare una superficie ridotta in ottemperanza al REC. In questo caso le spese da affrontare allo stato non sono facilmente quantificabili in quanto, oltre alle spese relative alla demolizione parziale, alle spese tecniche e alle spese di presentazione, la sanzione da applicare, dalle informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lavagna, verrebbe calcolata dall'Agenzia delle Entrate in base alla valutazione sull'aumento di valore dell'immobile.

Il box non è soggetto al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.509,59

Dalla documentazione inviata dall'amministratore risulta un totale dovuto pari a € 7.509,59 così suddiviso:

- € 156,93 da preventivo gestione ordinaria 2025 (1 rata scaduta il 07/03/2025 pari a € 78,93 e 2 rata scaduta il 30/04/2025 pari a € 78,00;
- € 7.352,66 da consuntivo gestione ordinaria 2024

Non risultano spese straordinarie.

Millesimi box: 24,224/1000

(v. allegato 14 - consuntivo 2024-preventivo 2025)

(v. allegato 15 - estratto conto Martino Francesco al 21/05/2025)

(v. allegato 16 - regolamento condominiale con tabelle millesimali)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - via Rezza , edificio 24B, interno 20, piano terra

Trattasi di un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa sito in Comune di Lavagna (Genova), via Rezza c.n.24B. Il box è distinto con il n.20. L'autorimessa, in parte interrata, ha accesso da via Rezza tramite strada privata. Lavagna è un Comune della Città Metropolitana di Genova situato nella Riviera di Levante che si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella. Località balneare, è anche sede di un importante porto turistico. L'autorimessa è situata in zona semicentrale, residenziale, vicina al centro e al porto turistico. Gli accessi e i servizi sono buoni. La strada non è particolarmente trafficata. In particolare l'autorimessa di via Rezza è distante circa 1,3 Km dal casello di Lavagna sull'autostrada A12, circa 1,1 Km dalla stazione ferroviaria di Lavagna, circa 300 m dall'ospedale di Lavagna, 800 m dal centro e 900 m dal porto turistico. (v. allegato 5 - google maps)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1009, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto della posizione, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione dell'autorimessa di cui il box fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale del box considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona Località San Rocco e Madonna del Ponte di Lavagna:

 - OMI 2° semestre 2024 - box in condizioni normali da un minimo di € 1.850,00/mq a un massimo di € 2.700,00/mq con una media pari a € 2.275,00,00/mq (v. allegato 18 - OMI 2 semestre 2024);
 - Borsino Immobiliare - da un minimo di € 1.478,00/mq a un massimo di € 2.293,00/mq con una media pari a € 1.885,00/mq (v. allegato 19 - Borsino Immobiliare).

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per i box in zona e in particolare per box in vendita nella stessa autorimessa, tenuto conto che trattasi di un fabbricato ad uso autorimessa in discrete condizioni di manutenzione situato in zona abbastanza comoda al centro e al porto turistico di Lavagna, tenuto conto che il box è in condizioni di manutenzione sufficienti, è di ampie dimensioni in larghezza, da poter posteggiare contemporaneamente una macchina e una moto, ma di dimensioni ridotte in lunghezza, inferiore a m 5,00, e con spazio di manovra non proprio agevole in quanto ultimo box della corsia di accesso comune, considerando altresì l'attuale congiuntura economica si ritiene di applicare il valore di € 2.000,00/mq di superficie convenzionale:

mq 22 x € 2.000,00/mq = € 44.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Lavagna (GE) - via Rezza , edificio 24B, interno 20, piano terra	22,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese demolizione soppalco	2000,00	€
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.800,00

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

Genova, li 21/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratti di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto di provenienza notaio Rivara
- ✓ N° 5 Altri allegati - google maps
- ✓ N° 6 Altri allegati - stralci cartografici e normativa
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, di stato civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale sopralluogo



- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato di agibilità
- ✓ N° 12 Altri allegati - progetto prot.n.1558-1999
- ✓ N° 13 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - consuntivo 2024-preventivo 2025
- ✓ N° 15 Altri allegati - estratto conto Martino Francesco al 21-05-2025
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento Condominiale con tabelle millesimali
- ✓ N° 17 Altri allegati - verbale assemblea 3-3-2025
- ✓ N° 18 Altri allegati - OMI 2 semestre 2024
- ✓ N° 19 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 20 Altri allegati - perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - via Rezza , edificio 24B, interno 20, piano terra
Trattasi di un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa sito in Comune di Lavagna (Genova), via Rezza c.n.24B. Il box è distinto con il n.20. L'autorimessa, in parte interrata, ha accesso da via Rezza tramite strada privata. Lavagna è un Comune della Città Metropolitana di Genova situato nella Riviera di Levante che si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella. Località balneare, è anche sede di un importante porto turistico. L'autorimessa è situata in zona semicentrale, residenziale, vicina al centro e al porto turistico. Gli accessi e i servizi sono buoni. La strada non è particolarmente trafficata. In particolare l'autorimessa di via Rezza è distante circa 1,3 Km dal casello di Lavagna sull'autostrada A12, circa 1,1 Km dalla stazione ferroviaria di Lavagna, circa 300 m dall'ospedale di Lavagna, 800 m dal centro e 900 m dal porto turistico. (v. allegato 5 - google maps)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1009, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Lavagna del 1998 l'autorimessa dove è sito il box oggetto di perizia, per quanto riguarda la zonizzazione urbanistica, ricade in zona REB - zona residenziale di tipo B esistente (art.10 delle NTA) e, per quanto riguarda la zonizzazione paesistica, in zona TU, ID-CO, ID-MO-A, IS-TR-TU (art.14 NTA - disciplina paesistica). Il fabbricato ricade in zona con vincolo idrogeologico. La zona non risulta vincolata ai sensi del DL 42/2024 e ss.mm.ii. (v. allegato 6 - stralci cartografici e normativa)

Prezzo base d'asta: € 39.800,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.800,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Lavagna (GE) - via Rezza, edificio 24B, interno 20, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1009, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il box è in condizioni di manutenzione sufficienti.		
Descrizione:	Trattasi di un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa sito in Comune di Lavagna (Genova), via Rezza c.n.24B. Il box è distinto con il n.20. L'autorimessa, in parte interrata, ha accesso da via Rezza tramite strada privata. Lavagna è un Comune della Città Metropolitana di Genova situato nella Riviera di Levante che si sviluppa nella piana alluvionale sinistra del fiume Entella. Località balneare, è anche sede di un importante porto turistico. L'autorimessa è situata in zona semicentrale, residenziale, vicina al centro e al porto turistico. Gli accessi e i servizi sono buoni. La strada non è particolarmente trafficata. In particolare l'autorimessa di via Rezza è distante circa 1,3 Km dal casello di Lavagna sull'autostrada A12, circa 1,1 Km dalla stazione ferroviaria di Lavagna, circa 300 m dall'ospedale di Lavagna, 800 m dal centro e 900 m dal porto turistico. (v. allegato 5 - google maps)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		