
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parisi Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21



Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 202.867,53	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 299.506,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1 ...	29
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T.....	29



INCARICO

All'udienza del 16/05/2022, 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. 328 2913493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad uso residenziale sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria civ. 7/1.

L'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, è sita al piano 1° di un complesso immobiliare di sei piani totali, di cui cinque fuoriterza, a cui si accede da una delle scale condominiali; è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3, due grandi terrazzi, oltre a una cantina al piano 1° sottostrada; misura 94 m2 lordi circa, oltre a 62 m2 di terrazzi e 5 m2 di una cantina al piano 1° sottostrada.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Coerenze in senso orario:

vano scale civ. 1 a sud-est, distacco condominiale a sud-ovest, abitazione altro civico a nord-ovest, passaggio e distacco condominiale a nord-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	106,80 mq	1	106,80 mq	2,80 m	1



Cantina	4,52 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	3,32 m	S1
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1594, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 704,96 Piano T-S1

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	1594	32	1	A3	4	6,5	107 mq	704,96 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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 non è conforme alla planimetria depositata in atti, quindi sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per aggiornare la situazione allo stato attuale, comprendente il ripristino dello stato autorizzato e la divisione della cantina posta al piano seminterrato, in quanto la normativa catastale in vigore non prevede di poter censire la cantina pertinenziale nella stessa scheda dell'abitazione.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito medio in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'edificio risale agli anni settanta; la destinazione è ad uso residenziale.

Il fabbricato è costituito da sei piani, di cui cinque fuori terra con struttura mista, muratura perimetrale in cemento armato e solai in calcestruzzo armato e laterizio; l'architettura è ordinaria, con linee tipologico-costruttive lineari, semplici ed essenziali, con finiture interne ed esterne in medio stato di conservazione, copertura piana e impianti funzionanti.

Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito medio in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento di cui si tratta è destinata ad uso residenziale, dislocata su di un piano fuori terra, composta come di seguito descritto:

- ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3, due grandi terrazzi, oltre a una cantina al piano 1° sottostrada; misura 94 m2 lordi circa, oltre a 62 m2 di terrazzi e 6 m2 di una cantina al piano 1° sottostrada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da uno degli esecutati, precisamente da **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2002 al 25/03/2022	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/2007	22	692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/03/2022	3131	2507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/05/2002 al 25/11/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2003	36	1016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Chiavari	24/09/2003	10912	8402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2002 al 25/11/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/2002	71	965
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/01/2003	1183	984
		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 14/03/2022
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2069
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 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 la conformità urbanistica degli immobili in questione.

A fronte delle richieste inoltrate è stata reperita la sottolene-cata documentazione tecnica:

Comune di Sestri Levante.

1) P.E. 15615/71, licenza edilizia n. 24248 del 08/03/1971 con cui si concedeva il titolo edilizio alla Cooperativa la Teca di costruire una casa di civile abitazione, per cui veniva rilasciato il decreto di abitabilità del 24/12/1975.

A seguito degli accertamenti eseguiti si è potuto verificare che l'abitazione oggetto di esecuzione forzata non è conforme al progetto approvato, in quanto sono state rilevate alcune differenze volumetriche, corrispondenti alla chiusura di una porzione del terzo razzo prospiciente la cucina situata a sud-ovest, pari a 27.98 mc, ed alla chiusura di un'altra porzione di terrazzo adiacente il bagno e la camera situate a nord-est, pari a mc. 16.80, per un totale complessivo di mc. 44.78.

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, re-



cuperando 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.

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 retri dei fabbricati. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui all'art. 12.5 BIS.

Con riferimento all'ambito AC(B1) compreso tra via valle Ra-gone 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 sopraccitate norme, non si ravvede la possibilità di sanare la situazione urbanistica rilevata, quindi dovrà essere effettuato il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Quanto relazionato è stato verificato nel sopralluogo eseguito in data 16 giugno 2022 presso i luoghi di causa, alla presenza del curatore e di uno degli esecutati, Andrea Sangaletti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

P.E. 15615/71, licenza edilizia n. 24248 del 08/03/1971 con cui si concedeva il titolo edilizio alla Cooperativa la Teca di costruire una casa di civile abitazione, per cui veniva rilasciato il decreto di abitabilità del 24/12/1975

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 255,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.041,80

L'amministratore dello stabile è il Signor Lisi (0185 43210)



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso immobiliare di due piani totali fuoriterza, con accesso esterno autonomo; è composta da un grande locale in cui si svolgono le attività lavorative, oltre ai servizi igienici e ad un piccolo ufficio.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze in senso orario:

terreno distinto al foglio 30 particella 2 nord-est e sud-est, terrapieno a sud-ovest, porzione di capannone distinto al foglio 30 particella 897 sub.14 a nord-ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	372,00 mq	392,00 mq	1	392,00 mq	6,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				392,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2000 al 06/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 897, Sub. 12 Categoria D1 Rendita € 3.387,96
Dal 06/09/2000 al 24/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 897, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 3.387,96 Piano t
Dal 24/11/2000 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 897, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 3.387,96 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	897	13		D1				3387,96 €			

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito buono in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato costruito tra la fine del secolo scorso e l'inizio di quello attuale; la destinazione è ad uso produttivo.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra con struttura costituita da pilastri in cemento armato e pannellatura prefabbricata perimetrale, solai in calcestruzzo armato prefabbricato; l'architettura è tipica dei capannoni produttivi, con finiture interne ed esterne in buono stato di conservazione, copertura piana e impianti funzionanti.

Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito buono in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto del procedimento di cui si tratta è destinata ad uso industriale produttiva, dislocata su di un piano fuori terra, composta da un ampio locale di mq. 376 complessivi lordi, nei quali trovano posto i



servizi igienici ed un piccolo ufficio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il capannone è locato ad uno degli esecutati con regolare contratto di locazione stipulato in data 27/07/2012 dal Dottor Notaio Mario Capetti di Sestri Levante, rep. n. 20410, raccolta n. 11689 della durata di venticinque anni, con inizio il 1° agosto 2012 e termine il 31/07/2037.

Successivamente il contratto di locazione ultranovennale viene aggiornato dal Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 13/03/2018 rep. 185929/34671 e trascritto in data 12/04/2018 R.G. 3567 R.P. 2826.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 29/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALESSANDRA COSCIA	24/11/2000	10343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIAVARI	25/11/2000	9136	6915
		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.

NEL TRASCRIVENDO ATTO E STATO PRECISATO QUANTO SEGUE:

A) CHE A CARICO DEL TRATTO D'ITERRENO COSTITUENTE CORTE ESCLUSIVA DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO

ATTO ESISTE SERVITU PASSIVA UNICAMENTE AI FINI DELL'IMPIANTO DEL SUPPORTO PER LA SCALA CHE, DALLA STRADA CHE COSTITUISCE ACCESSO AL LOCALE ARTIGIANALE SOPRASTANTE L'IMMOBILE IN OGGETTO, CONDUCA AL PREDETTO IMMOBILE SOPRASTANTE L'UNITA IMMOBILIARE IN OGGETTO; B) CHE



COSTITUISCONO BENI CONDOMINIALI DEL CAPANNONE INDUSTRIALE DI CUI FA PARTE IL LABORATORIO ARTIGIANALE ALIENATO I BENI RIPORTATI NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, COMUNE CENSUARIO DI CASARZA LIGURE, ALLA PARTITA A (BENI COMUNI NON CENSIBILI), FOGLIO 30, PARTICELLA 897 SUBALTERNI 1 (LOCALE CONTATORE) E 2 (AREA DI ACCESSO, DI MANOVRA E DI PARCHEGGIO) DI CUI ALL'ELABORATO PLANIMETRICO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ASSUNTA DI GENNARO DI RAPALLO IN DATA 4 AGOSTO 2000 (REP N.14029, RACCOLTA N.3081), TRASCRITTO A CHIAVARI IL 5 AGOSTO 2000 AL R.P. N.6490.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Chiavari il 25/11/2000
Reg. gen. 9137 - Reg. part. 1361
Importo: € 258.228,40
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita
Iscritto a Chiavari il 22/11/2007
Reg. gen. 12393 - Reg. part. 2485
Importo: € 260.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita
Iscritto a Chiavari il 23/11/2020
Reg. gen. 9334 - Reg. part. 1005
Importo: € 258.228,40
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 14/03/2022
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2069
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 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

Comune di Casarza Ligure.

1) Concessione edilizia n. 75/96 del 12/07/1996, n. 128/97 del 19/04/2000, n. 35/98 del 19/04/2000, per cui veniva rilasciato il permesso di agibilità prot. n. 5898 del 20/06/2001.

2) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7 lettera G, prot. N. 3053 del 21/03/2000,

3) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7, prot. N. 4124 del 17/04/2000,

4) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7 lettera G, prot. N. 6587 del 28/06/2000,

5) Concessione edilizia n. 8/2000 prot. N. 8403 del 21/08/2000 ed in conformità agli allegati tecnici.

L'immobile è ubicato in zona AC-AP (AMBITI DI CONSERVAZIONE E DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ORGANIZZATI RECENTI), dello strumento urbanistico vigente, in cui le norme tecniche di attuazione prevedono quanto segue.

1. Definizione.

Gli ambiti corrispondono alla edificazione di tipo produttiva realizzata in epoca recenti, in genere mediante gli SS.UU.AA. pre-visti dalla previgente disciplina.

In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tale ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di significativi nuovi carichi urbanistici aggiuntivi.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

? funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla pre-senza di attività produttive attività produttive,

? sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

Attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia dalla produzione.

3. Indice di utilizzazione insediativa.

L'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione per nuova edificazione, che non costituisca ampliamento di attività esistenti, nei limiti disposti dal successivo punto.

4. Interventi sugli edifici esistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri distributivi interni agli edifici, in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

È ammessa in un organico disegno che non alteri i caratteri stilistici e compositivi dei fabbricati esistenti, a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione, la realizzazione di tettoie nei limiti del 50% della superficie libera esistente, nel rispetto delle stereometrie degli edifici è possibile articolare la SA secondo le esigenze produttive e funzionali delle aziende insediate.

La maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali conseguente resta stabilita in 1/8 della nuova superficie realizzata sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito in cui il piano inferiore fosse posto a quota inferiore di oltre 2 mt. rispetto al piano stradale principale in corrispondenza è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo, avente identica SA dell'ultimo piano esistente all'epoca di adozione delle presenti norme al servizio dell'attività aziendale attestata da vincolo registrato nei registri immobiliari per aziende aventi una superficie di solaio coperto di almeno mq. 1000, è ammessa la formazione di una unità abitativa conseguita attraverso la



conversione di superfici esistenti, limitatamente ad una sola unità abitativa avente S.A. max mq. 80.

5. Incremento unità produttive.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità produttive, per ogni nuova unità aggiunta eccedente la prima dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari a $\frac{1}{4}$ della superficie della nuova unità ricavata pertinenziale ad essa.

Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali alla produzione all'interno della originaria sistemazione del suolo.

Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La realizzazione di volumi interrati non aventi funzione tale da costituire S.A. è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro $\frac{2}{3}$ della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti eseguiti si è potuto verificare che l'immobile oggetto di esecuzione forzata non è conforme e necessita di redigere una pratica di sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Neagativo.



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 manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1
Unità immobiliare destinata ad uso residenziale sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria civ. 7/1. L'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, è sita al piano 1° di un complesso immobiliare di sei piani totali, di cui cinque fuoriterza, a cui si accede da una delle scale condominiali; è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3, due grandi terrazzi, oltre a una cantina al piano 1° sottostrada; misura 94 m2 lordi circa, oltre a 62 m2 di terrazzi e 5 m2 di una cantina al piano 1° sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1594, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 226.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1	108,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 226.800,00	100,00%	€ 226.800,00
Valore di stima:					€ 226.800,00

Valore di stima: € 226.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: importo)	11340,00	€



Altro (regolarizzazione catastale)	1000,00	€
Spese condominiali	3041,80	€
Altro (sequestro preventivo per procedimento penale n. 2031/2020 R.G.G.I.P.)	8550,67	€

Valore finale di stima: € 202.867,53

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T
 L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso immobiliare di due piani totali fuoriterra, con accesso esterno autonomo; è composta da un grande locale in cui si svolgono le attività lavorative, oltre ai servizi igienici e ad un piccolo ufficio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 897, Sub. 13, Categoria D1
 Valore di stima del bene: € 319.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T	392,00 mq	815,00 €/mq	€ 319.480,00	100,00%	€ 319.480,00
				Valore di stima:	€ 319.480,00

Valore di stima: € 319.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3200,00	€
Altro (riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi)	15974,00	€
Altro (regolarizzazione catastale)	800,00	€

Valore finale di stima: € 299.506,00



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, li 30/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/05/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Documentazione comunale (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica a colori (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fonti di informazione OMI e banche dati (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestati di prestazione energetica (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati grafici (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati amministrazione condominiale (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annuncio di vendita per immobile simile (Aggiornamento al 25/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione al servizio di pubblicità immobiliare (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Titoli di provenienza (Aggiornamento al 29/11/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1
Unità immobiliare destinata ad uso residenziale sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria civ. 7/1. L'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, è sita al piano 1° di un complesso immobiliare di sei piani totali, di cui cinque fuoriterza, a cui si accede da una delle scale condominiali; è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3, due grandi terrazzi, oltre a una cantina al piano 1° sottostrada; misura 94 m2 lordi circa, oltre a 62 m2 di terrazzi e 5 m2 di una cantina al piano 1° sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1594, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3 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 è stata reperita la sottoelencata documentazione tecnica: Comune di Sestri Levante. 1) P.E. 15615/71, licenza edilizia n. 24248 del 08/03/1971 con cui si concedeva il titolo edilizio alla Cooperativa la Teca di costruire una casa di civile abitazione, per cui veniva rilasciato il decreto di abitabilità del 24/12/1975. A seguito degli accertamenti eseguiti si è potuto verificare che l'abitazione oggetto di esecuzione forzata non è conforme al progetto approvato, in quanto sono state rilevate alcune differenze volumetriche, corrispondenti alla chiusura di una porzione del terrazzo prospiciente la cucina situata a sud-ovest, pari a 27.98 mc, ed alla chiusura di un'altra porzione di terrazzo adiacente il bagno e la camera situate a nord-est, pari a mc. 16.80, per un totale complessivo di mc. 44.78. 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. 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 retri dei fabbricati. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui all'art. 12.5



BIS. Con riferimento all'ambito AC(B1) compreso tra via valle Ra-gone 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 edi-ficio residenziale con un incremento volumetrico del 35% in appli-cazione 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 sopraccitate norme, non si rav-vede la possibilità di sanare la situazione urbanistica rilevata, quindi dovrà essere effettuato il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Quanto relazionato è stato verificato nel sopralluogo eseguito in data 16 giugno 2022 presso i luoghi di causa, alla presenza del curatore e di uno degli esecutati, Andrea Sangaletti.

Prezzo base d'asta: € 202.867,53

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T
L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso immobiliare di due piani totali fuoriterra, con accesso esterno autonomo; è composta da un grande locale in cui si svolgono le attività lavorative, oltre ai servizi igienici e ad un piccolo ufficio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 897, Sub. 13, Categoria D1 Destinazione urbanistica: Comune di Casarza Ligure. 1) Concessione edilizia n. 75/96 del 12/07/1996, n. 128/97 del 19/04/2000, n. 35/98 del 19/04/2000, per cui veniva rilasciato il permesso di agibilità prot. n. 5898 del 20/06/2001. 2) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7 lettera G, prot. N. 3053 del 21/03/2000, 3) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7, prot. N. 4124 del 17/04/2000, 4) D.I.A. ai sensi della Legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60/7 lettera G, prot. N. 6587 del 28/06/2000, 5) Concessione edilizia n. 8/2000 prot. N. 8403 del 21/08/2000 ed in conformità agli allegati tecnici. L'immobile è ubicato in zona AC-AP (AMBITI DI CONSERVA-ZIONE E DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ORGANIZZATI RECENTI), dello strumento urbanistico vigente, in cui le norme tecniche di attuazione prevedono quanto segue. 1. Definizione. Gli ambiti corrispondono alla edificazione di tipo produttiva realizzata in epoca recenti, in genere mediante gli SS.UU.AA. pre-visti dalla previgente disciplina. In ragione della raggiunta compiutezza di impianto tale ambito è da considerarsi ad ogni effetto saturo nei confronti di significa-tivi nuovi carichi urbanistici aggiuntivi. 2. Destinazioni d'uso ammissibili. Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: ? funzioni del connettivo urbano connesse e derivanti dalla pre-senza di attività produttive attività produttive, ? sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici. Attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio esclusivamente relativamente ad eser-cizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, fi-nalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipo-logia dalla produzione. 3. Indice di utilizzazione insediativa. L'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di indice di utilizzazione per nuova edificazione, che non costituisca am-pliamento di attività esistenti, nei limiti disposti dal successivo punto. 4. Interventi sugli edifici esistenti. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria, - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a mi-gliorare i caratteri distributivi interni agli edifici, in assenza di varia-zione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie. È ammessa in un organico disegno che non alteri i caratteri sti-listici e compositivi dei fabbricati esistenti, a fini esclusivamente connessi all'attività di produzione, la realizzazione di tettoie nei limiti del 50% della superficie libera esistente, nel rispetto delle ste-reometrie degli edifici è possibile articolare la SA secondo le esi-genze produttive e funzionali delle aziende insediate. La maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali conseguente resta stabilita in 1/8 della nuova superficie realizzata sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito in cui il piano inferiore fosse posto a quota inferiore di oltre 2 mt. rispetto al piano stradale principale in corrispondenza è



ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo, avente identica SA dell'ultimo piano esistente all'epoca di adozione delle presenti norme al servizio dell'attività aziendale attestata da vincolo registrato nei registri immobiliari per aziende aventi una superficie di solaio coperto di almeno mq. 1000, è ammessa la formazione di una unità abitativa conseguita attraverso la conversione di superfici esistenti, limitatamente ad una sola unità abitativa avente S.A. max mq. 80.

5. Incremento unità produttive. Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità produttive, per ogni nuova unità aggiunta eccedente la prima dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari a $\frac{1}{4}$ della superficie della nuova unità ricavata pertinenziale ad essa. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati. Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali alla produzione all'interno della originaria sistemazione del suolo. Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale. La realizzazione di volumi interrati non aventi funzione tale da costituire S.A. è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni:

- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro $\frac{2}{3}$ della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco. Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori.

Prezzo base d'asta: € 299.506,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.867,53

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Privata Liguria 7/1, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1594, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	108,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito medio in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad uso residenziale sita in Comune di Sestri Levante, Città metropolitana di Genova, Via Privata Liguria civ. 7/1. L'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, è sita al piano 1° di un complesso immobiliare di sei piani totali, di cui cinque fuoriterza, a cui si accede da una delle scale condominiali; è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, disimpegno, bagno, camera 2, camera 3, due grandi terrazzi, oltre a una cantina al piano 1° sottostrada; misura 94 m2 lordi circa, oltre a 62 m2 di terrazzi e 5 m2 di una cantina al piano 1° sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato da uno degli esecutati, precisamente da **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.506,00

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Casarza Ligure (GE) - Via A De Gasperi civ. 37/N, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 897, Sub. 13, Categoria D1	Superficie	392,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito buono in rapporto alla vetustà dell'edificio; impianti tecnologici funzionali e funzionanti, serramenti interni ed esterni in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso immobiliare di due piani totali fuoriterza, con accesso esterno autonomo; è composta da un grande locale in cui si svolgono le attività lavorative, oltre ai servizi igienici e ad un piccolo ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il capannone è locato ad uno degli esecutati con regolare contratto di locazione stipulato in data 27/07/2012 dal Dottor Notaio Mario Capetti di Sestri Levante, rep. n. 20410, raccolta n. 11689 della		



	durato di venticinque anni, con inizio il 1° agosto 2012 e termine il 31/07/2037. Successivamente il contratto di locazione ultranovenale viene aggiornato dal Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 13/03/2018 rep. 185929/34671 e trascritto in data 12/04/2018 R.G. 3567 R.P. 2826.
--	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PRIVATA LIGURIA 7/1, INTERNO 1, PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 14/03/2022
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASARZA LIGURE (GE) - VIA A DE GASPERI CIV. 37/N, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 14/03/2022
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 2069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

