
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gazzolo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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

Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	38

INCARICO

All'udienza del 08/08/2023, il sottoscritto Geom. Gazzolo Luigi, con studio in Galleria Corso Garibaldi, 21 INT 4 - 16043 - Chiavari (GE), email gazzololuigi@libero.it, PEC luigi.gazzolo@geopec.it, Tel. 0185320954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima si trovano in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino.

Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sulla base dell' art. 567 che prevede che all'istanza di vendita debba essere allegata, a cura del creditore che quell'istanza abbia formulato, "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento"; o a sostituzione di tale documentazione " un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" si fa rilevare quanto segue. E' stata prodotta certificazione notarile già in atti a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 06.06.2023. La certificazione notarile sopra citata è unica per tutti e tre gli immobili oggetto della procedura (appartamento, posto auto coperto 15 e posto auto coperto 16). Dagli atti depositati risulta la notifica del pignoramento effettuato dall'avvocato della parte creditrice all'esecutato e alla **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è in capo all'esecutato per la sua quota di 1/2 in forza di atto a rogito Notaio **** Omissis **** di Genova in data 14 gennaio 1999, n.12.931 Rep., registrato a Genova il 2 febbraio 1999 al n.1166 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 19 gennaio 1999 R.P.N. 928. Acquistato insieme a **** Omissis ****, ognuno per la propria personale quota di 1/2, quest'ultima con atto del 30/12/2021 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 2913 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 236.1/2022 Reparto PI di GENOVA in atti dal 05/01/2022 vendeva la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto.

CONFINI

L'appartamento confina in parte con appartamento interno 1 ed in parte con corridoio comune a questo a nord, a est con passaggio condominiale a cielo aperto, a sud con appartamento interno 3 ed ad ovest con sottostante strada privata del comparto a mezzo giardino/terrazzo.

E' annessa all'appartamento cantina a piano fondi contraddistinta con il numero 3 confinante da est in senso orario con cantina n.2 , corridoio condominiale, cantina n.4 e muro di delimitazione del locale destinato a posti auto coperti del soprastante civico 64.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	65,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da ingresso su cui si affacciano tutti i locali, in senso orario partendo da est, bagno, camera, cucina-cottura, sala, cameretta e ripostiglio. Dai due locali lato ovest si accede alla parte terrazzata/giardino. L'immobile ha quale pertinenza una cantina sita al piano fondi contraddistinta con il numero interno 3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2003 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 427, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 848,28

Gli attuali dati catastali di classamento sono i seguenti:

Dati identificativi: Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427

Classamento:

Rendita: Euro 848,28

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 2

Indirizzo: VIA MIGLIARO n. 64 Interno 2 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte b): 73 m2

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 2

Foglio 1 Particella 429

Rendita: Lire 873

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Partita: 3706

dal 01/01/1992 al 10/04/2003

Immobile predecessore

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 2

Foglio 1 Particella 429

Rendita: Euro 848,28

Rendita: Lire 1.642.500

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Partita: 3706

dal 10/04/2003

Immobile attuale

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 2

Rendita: Euro 848,28

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	427	2		A2	2	4,5	77 mq	848,28 €		

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione di una leggera discrepanza tra l'altezza rilevata e quella indicata a mano nella planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cilas prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni.

Per quanto riguarda l'appartamento versa in uno stato di conservazione coerente con gli anni di costruzione; sono state però segnalate e riscontrate infiltrazioni e umidità nella camera matrimoniale, a soffitto. Analogo problema si segnala per la pavimentazione, ove in alcuni punti il parquet risulta staccato. Sono quindi necessari interventi risolutivi in tal senso.

PARTI COMUNI

Nel Condominio sono presenti le abituali parti comuni (scale, accesso al Condominio, volumi tecnici) senza alcun valore specifico.

Il Condominio Casa 8 – Via Migliaro 64, facendo parte del Comparto di Via Migliaro, è comproprietario delle abituali parti comuni facenti parte del complesso (quali strada, scalette e area di sosta posta nella parte alta del complesso) nonché dell'immobile sito in Via Migliaro 20 int. 2, concesso in uso al portiere del complesso, per una quota pari a 13/100, ripartita tra i singoli proprietari di Casa 8 in base ai m/m di proprietà. Pertanto la quota di pertinenza della proprietà **** Omissis **** puo' essere così determinata nel 0,81575

% dell'immobile (pari a m/m 62,75, sommatoria m/m proprietà Casa 8 per appartamento + 2 posti auto, della quota di 13/100 di cui sopra).

Quanto precede è quanto testualmente dichiarato dall'amministratore **** Omissis **** in risposta (27.09.2023) alla richiesta dello scrivente .

Inoltre si evince dall'atto Notaio **** Omissis **** del 30.12.2021 la quota di un centovesimo della piscina facente parte del "Condominio Piscina Migliaro", a confini: mappali 464, 486, 465, 505, 468, 467 e 502 del foglio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto notaio **** Omissis ****, note di trascrizione si evince che: " omissis... compresa nella presente compravendita la proporzionale comproprietà dell'area compresa entro il perimetro esterno della casa, del tetto di copertura, di parte del sottotetto, dell'impianto di riscaldamento e del relativo locale, del corridoio di accesso retrostante la casa, dell'appartamento della casa contraddistinta con il civico numero 20 (venti) (già civico numero 9) di via Migliaro adibito ad abitazione del custode, posto al piano terreno e composto di due vani e servizi in proprietà al "condominio piscina Migliaro" ed acquistato per la quota di 470/1000 (quattrocentosettanta millesimi) con atto di cessione di diritti immobiliari a rogito notaio **** Omissis **** di Genova del 12 ottobre 1967, rep.22651, registrato a Genova il 18 ottobre 1967 al n.15418, trascritto a Genova il 18 ottobre 1967 al reg. part. 6629 n.14101, e di tutto quanto altro per legge e uso e comune ed indivisibile tra i condomini di una stessa casa;

L'immobile gode di servitù di passo sulle porzioni di terreno sistemate a strada dalla società costruttrice nonchè quella di passo anche con veicoli, come risulta dall'atto a rogito notaio **** Omissis **** del 21 dicembre 1962, rep.13899, sulla strada che si diparte da via Migliaro e per la quale si accede alla casa in oggetto e sulla stradina con gradini fiancheggiante salita Sant'Anna.

Il regolamento di condominio della piscina ed accessori è depositato presso l'associazione della proprietà edilizia della provincia di Genova in data 12 giugno 1975.

Sul lato sud dell'immobile in oggetto a margine della strada privata esisteva un sottopassaggio interrato per accedere al locale adibito ad uso ricovero recipienti della spazzatura.

La sovrastruttura in cemento armato, ad uso giardino, facente parte degli annessi alla piscina in parola, insiste in parte sui mappali 466 (quattrocentosessantasei) e 468 (quattrocentosessantotto) del foglio 1 del n.c.t. di Camogli, che sono rimasti intestati alla società costruttrice che aveva servitù attiva di passo pedonale sulla strada privata e sulla scalinata, che fiancheggiava la piscina sul lato ovest, per accedere alla piscina stessa "

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un fabbricato in condominio ricadente in un comparto residenziale accessibile solo agli aventi diritto. E' costituito da piano terra , primo, secondo e sottotetto oltre a piano seminterrato ad uso cantine e autorimessa. L'edificio ha struttura tradizionale in cemento armato sia per orizzontamenti che per pilastri in elevazione con tamponature in laterizio. Il tetto è a falde; le unità immobiliari che compongono l'edificio sono dislocate nel senso longitudinale del sedime. Sono in corso interventi di efficientamento energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia anagrafica così composta

**** Omissis **** nata il 17/03/1968 in RECCO (GE) e **** Omissis **** nato il 24/11/1997 in GENOVA (GE)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile ha avuto i seguenti intestatari:

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nata a MILANO (MI) il 12/10/1906
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dal 26/12/1978 al 14/01/1999
Diritto di: Proprieta'

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 14/01/1999 al 10/04/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968
dal 14/01/1999 al 10/04/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 10/04/2003 al 30/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**** Omissis ****

(CF SQRLCN68C57H212D)
nata a RECCO (GE) il 17/03/1968

dal 10/04/2003 al 30/12/2021

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963

dal 30/12/2021

Diritto di: Proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata in SVIZZERA (EE) il 08/10/1934

dal 30/12/2021

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968

dal 30/12/2021

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 19/01/1999 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1317

Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 12931 del 14/01/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/04/2018 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 11610

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 437 del 08/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 05/01/2022 - Registro Particolare 236 Registro Generale 294

Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 2913/2381 del 30/12/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 40026

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 1757/2022 del 14/10/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2023 - Registro Particolare 14885 Registro Generale 18960

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI UFFICIO UNICO C.A. GENOVA Repertorio 3246/2023 del 10/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale

Zonizzazione di piano

BZona satura ambientale - Mantenimento 100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Assetto insediativo
ID MAInsediamiento diffuso - Mantenimento100.0%
Piano di Bacino

Suscettività al dissesto
Pg1Pericolosità geomorfologica bassa100.0%
Rischio idrogeologico
R1Rischio idrogeologico moderato100.0%

Vincoli vari
Vincolo paesaggistico
D.M. 11.06.1954D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli100.0%

Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada"
Centro abit.Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n, 285, "Nuovo codice della strada"100.0%

Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale
Area vincolata100.0%

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il caseggiato, di cui l'appartamento, la cantina e i posti auto sono parte e' stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 10 rilasciata dal Comune di Camogli in data 16 febbraio 1971 e successive varianti nn. 47 del 10 agosto 1971 e 14 del 22 marzo 1972 e che lo stesso e' stato dichiarato abitabile con decreto rilasciato dal suddetto Comune in data 18 luglio 1972;
E' presente sanatoria art. 43 l. 16-2008 n. 84/14 del 28.06.2018 per il piano fondi ed accertamento di conformità art. 37 per Sanatoria delle opere eseguite all'epoca di costruzione dell'immobile in difformità dalla Lic. ed. n° 10 del 16/02/1971 e succc. varianti (rif. P.E. 51/1970), riguardanti le sole parti condominiali (facciata e tetto) e consistenti nella traslazione delle bucatore, modifiche dei balconi, realizzazione di camini e alcuni lucernari a tetto, in Via Migliaro civ. 64, pratica 611/2022 del 17.01.2023.
La piscina e' stata costruita in forza di Autorizzazione Edilizia n. 10 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camogli in data 16 febbraio 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Allo status quo l'appartamento non è conforme allo stato approvato in quanto rispetto al progetto originario presentato in comune ed approvato ha una stanza in più (cameretta) ed il ripostiglio. La stanza (cameretta) risulta accorpata, in atti, all'appartamento int 1 ed il ripostiglio è in quello che era ingresso condominiale. Risulta conseguentemente non conforme anche il giardino (cortile).

L'immobile deve essere regolarizzato con contestuale ottenimento di autorizzazione paesistica in sanatoria per il cortile in quanto non rappresentato nelle sanatorie per le parti comuni in atti. Dovrà essere considerato quindi un abbattimento del valore dell'immobile stimabile in 10.000 euro tra costi professionali e sanzioni varie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data del 27 settembre 2023 (secondo dati forniti dallo studio amministrativo **** Omissis ****) per la Proprietà **** Omissis **** 64 int. 2 e posti auto 15-16 risulta ancora da saldare l'importo complessivo di € 2.940,54 quali rate di stanziamento scadute ad oggi e così dettagliate per gestione di competenza:

? gestione ordinaria 2023/2024 Euro 978,10

? gestione pratica urbanistica Euro 206,17

? gestione progettazione Euro 601,27

? gestione manut. edificio (2a parte) Euro 1155,00

Sono in via di completamento lavori deliberati di manutenzione dell'edificio (facciate / superbonus 110% / ristrutturazione edilizia) per l'importo complessivo preventivato lordo di € 1.043.184,85. L'accesso alle agevolazioni fiscali in vigore (opzione della cessione del credito fiscale tramite sconto in fattura) ha ridotto lo stanziamento complessivo a carico dei Condòmini a € 231.734,71.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sulla base dell' art. 567 che prevede che all'istanza di vendita debba essere allegata, a cura del creditore che quell'istanza abbia formulato, "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento"; o a sostituzione di tale documentazione " un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" si fa rilevare quanto segue. E' stata prodotta certificazione notarile già in atti a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 06.06.2023. La certificazione notarile sopra citata è unica per tutti e tre gli immobili oggetto della procedura (appartamento, posto auto coperto 15 e posto auto coperto 16).Dagli atti depositati risulta la notifica del pignoramento effettuato dall'avvocato della parte creditrice all'esecutato e alla **** Omissis ****

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è in capo all'esecutato per la sua quota di 1/2 in forza di atto a rogito Notaio **** Omissis **** di Genova in data 14 gennaio 1999, n.12.931 Rep., registrato a Genova il 2 febbraio 1999 al n.1166 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 19 gennaio 1999 R.P.N. 928. Acquistato insieme a **** Omissis ****, ognuno per la propria personale quota di 1/2, quest'ultima con atto del 30/12/2021 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 2913 -COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 236.1/2022 Reparto PI di GENOVA in atti dal 05/01/2022 vende la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto.

CONFINI

Il posto auto confina da nord in senso orario con marciapiede rialzato di delimitazione con posto auto 17, corsia condominiale veicolare, posto auto 15 stessa ditta e marciapiede ai piedi del muro di sostegno del terrapieno ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una superficie delimitata su due lati da marciapiede condominiale, da linea tracciata a pavimento per delimitarlo rispetto all'attiguo posto auto numero 15 e da linea di demarcazione dalla corsia veicolare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali di classamento sono i seguenti:

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 31

Rendita: Lire 53

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 5 m2

Partita: 3706

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 31

Rendita: Euro 55,00

Rendita: Lire 106.500

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 5 m2

Partita: 3706

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	427	31		C6	3		5 mq	55 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile catastalmente risulta non del tutto conforme allo stato di fatto in quanto nella realtà comprende circa il 50% del marciapiede (banchina) che lo separa dall'attiguo posto auto 17 e longitudinalmente rispetto alla linea di delimitazione della corsia veicolare risulta avanzato di circa 70 cm . Anche l'altezza, indicata in 3,00 m è nella realtà 2,55 m.

STATO CONSERVATIVO

Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cilas prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni. L'immobile si presenta in condizioni di normalità, idoneo all'uso, seppur angusto per veicoli anche di medie dimensioni.

PARTI COMUNI

Nel Condominio sono presenti le abituali parti comuni (scale, accesso al Condominio, volumi tecnici) senza alcun valore specifico. Il Condominio Casa 8 – Via Migliaro 64, facendo parte del Comparto di Via Migliaro, è comproprietario delle abituali parti comuni facenti parte del complesso (quali strada, scalette e area di sosta posta nella parte alta del complesso) nonché dell'immobile sito in Via Migliaro 20 int. 2, concesso in uso al portiere del complesso, per una quota pari a 13/100, ripartita tra i singoli proprietari di Casa 8 in base ai m/m di proprietà. Pertanto la quota di pertinenza della proprietà **** Omissis **** puo' essere così determinata nel 0,81575 % dell'immobile (pari a m/m 62,75, sommatoria m/m proprietà Casa 8 per appartamento + 2 posti auto, della quota di 13/100 di cui sopra). Quanto precede è quanto testualmente dichiarato dall'amministratore **** Omissis **** in risposta (27.09.2023) alla richiesta dello scrivente . Inoltre si evince dall'atto Notaio Priori del 30.12.2021 la quota di un centovesimo della piscina facente parte del "Condominio Piscina Migliaro", a confini: mappali 464, 486, 465, 505, 468, 467 e 502 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Camogli. Quanto sopra riguarda il bene nell'insieme degli immobili oggetto della procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto notaio **** Omissis ****, note di trascrizione si evince che: " omissis... compresa nella presente compravendita la proporzionale comproprietà dell'area compresa entro il perimetro esterno della casa, del tetto di copertura, di parte del sottotetto, dell'impianto di riscaldamento e del relativo locale, del corridoio di accesso retrostante la casa, dell'appartamento della casa contraddistinta con il civico numero 20 (venti) (gia civico numero 9) di via Migliaro adibito ad abitazione del custode, posto al piano terreno e composto di due vani e servizi in proprietà al "condominio piscina Migliaro" ed acquistato per la quota di 470/1000 (quattrocentosettanta millesimi) con atto di cessione di diritti immobiliari a rogito notaio **** Omissis **** di Genova del 12 ottobre 1967, rep.22651, registrato a Genova il 18 ottobre 1967 al n.15418, trascritto a Genova il 18 ottobre 1967 al reg. part. 6629 n.14101, e di tutto quanto altro per legge e uso e comune ed indivisibile tra i condomini di una stessa casa; L'immobile gode di servitù di passo sulle porzioni di terreno sistemate a strada dalla società costruttrice nonchè quella di passo anche con veicoli, come risulta dall'atto a rogito notaio **** Omissis **** del 21 dicembre 1962, rep.13899, sulla strada che si diparte da via Migliaro e per la quale si accede alla casa in oggetto e sulla stradina con gradini fiancheggiante salita Sant'Anna. Il regolamento di condominio della piscina ed accessori è depositato presso l'associazione della proprietà edilizia della provincia di Genova in data 12 giugno 1975. Sul lato sud dell'immobile in oggetto a margine della strada privata esisteva un sottopassaggio interrato per accedere al locale adibito ad uso ricovero recipienti della spazzatura. La sovrastruttura in cemento armato, ad uso giardino, facente parte degli annessi alla piscina in parola, insiste in parte sui mappali 466 (quattrocentosessantasei) e 468 (quattrocentosessantotto) del foglio 1 del n.c.t. di Camogli, che sono rimasti intestati alla società costruttrice che aveva servitù attiva di passo pedonale sulla strada privata e sulla scalinata, che fiancheggiava la piscina sul lato ovest, per accedere alla piscina stessa ". Quanto sopra riguarda l'interesse dei beni oggetto della procedura (appartamento e posti auto 15 e 16)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto fa parte di un fabbricato in condominio ricadente in un comparto residenziale accessibile solo agli aventi diritto. E' costituito da piano terra , primo, secondo e sottotetto oltre a piano seminterrato ad uso cantine e autorimessa. L'edificio ha struttura tradizionale in cemento armato sia per orizzontamenti che per pilastri in elevazione con tamponature in laterizio. Il tetto è a falde; le unità immobiliari che compongono l'edificio sono dislocate nel senso longitudinale del sedime. Sono in corso interventi di efficientamento energetico .

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il bene, asseritamente dichiarato dall'esecutato , risultava nella sua disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nata a MILANO (MI) il 12/10/1906
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dal 26/12/1978 al 14/01/1999
Diritto di: Proprieta'

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 14/01/1999 al 30/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968
dal 14/01/1999 al 30/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata in SVIZZERA (EE) il 08/10/1934
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità sono le seguenti:

TRASCRIZIONE del 19/01/1999 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1317
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 12931 del 14/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/04/2018 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 11610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 437 del 08/03/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 05/01/2022 - Registro Particolare 236 Registro Generale 294
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 2913/2381 del 30/12/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 40026
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 1757/2022 del 14/10/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2023 - Registro Particolare 14885 Registro Generale 18960
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI UFFICIO UNICO C.A. GENOVA Repertorio 3246/2023 del
10/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale
Zonizzazione di piano
BZona saturo ambientale - Mantenimento100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Assetto insediativo
ID MAInsediamento diffuso - Mantenimento100.0%
Piano di Bacino

Suscettività al dissesto
Pg1Pericolosità geomorfologica bassa100.0%
Rischio idrogeologico
R1Rischio idrogeologico moderato100.0%

Vincoli vari
Vincolo paesaggistico
D.M. 11.06.1954D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli100.0%

Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della

strada"

Centro abit.Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n, 285, "Nuovo codice della strada"100.0%

Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale

Area vincolata100.0%

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il caseggiato, di cui l'appartamento, la cantina e i posti auto sono parte e' stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 10 rilasciata dal Comune di Camogli in data 16 febbraio 1971 e successive varianti nn. 47 del 10 agosto 1971 e 14 del 22 marzo 1972 e che lo stesso e' stato dichiarato abitabile con decreto rilasciato dal suddetto Comune in data 18 luglio 1972; E' presente sanatoria art. 43 l. 16-2008 n. 84/14 del 28.06.2018 per il piano fondi a firma del Geom. Marco Paglerini di Recco ed accertamento di conformità art. 37 per Sanatoria delle opere eseguite all'epoca di costruzione dell'immobile in difformità dalla Lic. ed. n° 10 del 16/02/1971 e succc. varianti (rif. P.E. 51/1970), riguardanti le sole parti condominiali (facciata e tetto) e consistenti nella traslazione delle bucatore, modifiche dei balconi, realizzazione di camini e alcuni lucernari a tetto, in Via Migliaro civ. 64 , pratica 611/2022 del 17.01.2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene valutando è sostanzialmente conforme alla pratica di specifica sanatoria per il piano fondi sopra citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In capo all'esecutato , alla data del 27 settembre 2023 (secondo dati forniti dallo studio amministrativo **** Omissis ****) per la Proprietà **** Omissis **** Via Migliaro 64 int. 2 e posti auto 15-16 risulta ancora da saldare l'importo complessivo di € 2.940,54 quali rate di stanziamento scadute ad oggi e così dettagliate per gestione di competenza:

gestione ordinaria 2023/2024 Euro 978,10

gestione pratica urbanistica Euro 206,17

gestione progettazione Euro 601,27

gestione manut. edificio (2a parte) Euro 1155,00

Sono in via di completamento lavori deliberati di manutenzione dell'edificio (facciate / superbonus 110% /

ristrutturazione edilizia) per l'importo complessivo preventivato lordo di € 1.043.184,85. L'accesso alle agevolazioni fiscali in vigore (opzione della cessione del credito fiscale tramite sconto in fattura) ha ridotto lo stanziamento complessivo a carico dei Condòmini a € 231.734,71.

Per quanto attiene le spese di cui sopra competerà la quota millesimale del solo posto auto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sulla base dell' art. 567 che prevede che all'istanza di vendita debba essere allegata, a cura del creditore che quell'istanza abbia formulato, "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento"; o a sostituzione di tale documentazione " un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" si fa rilevare quanto segue. E' stata prodotta certificazione notarile già in atti a firma del notaio Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 06.06.2023. La certificazione notarile sopra citata è unica per tutti e tre gli immobili oggetto della procedura (appartamento, posto auto coperto 15 e posto auto coperto 16).Dagli atti depositati risulta la notifica del pignoramento effettuato dall'avvocato della parte creditrice all'esecutato e alla **** Omissis ****

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è in capo all'esecutato per la sua quota di 1/2 in forza di atto a rogito Notaio **** Omissis **** di Genova in data 14 gennaio 1999, n.12.931 Rep., registrato a Genova il 2 febbraio 1999 al n.1166 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 19 gennaio 1999 R.P.N. 928. Acquistato insieme a **** Omissis ****, ognuno per la propria personale quota di 1/2, quest'ultima con atto del 30/12/2021 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 2913 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 236.1/2022 Reparto PI di GENOVA in atti dal 05/01/2022 vendeva la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto.

CONFINI

Il posto auto confina da nord in senso orario con posto auto numero 16 stessa ditta, corsia condominiale veicolare, marciapiede banchina di delimitazione con posto auto 14 di altra ditta e marciapiede ai piedi del muro di sostegno del terrapieno ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una superficie delimitata su due lati da marciapiede condominiale, da linea tracciata a pavimento per delimitarlo rispetto all'attiguo posto auto numero 16 e da linea di demarcazione dalla corsia veicolare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali di classamento sono i seguenti:

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 30

Rendita: Lire 53

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 5 m2

Partita: 3706

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CAMOGLI (B490) (GE)

Foglio 1 Particella 427 Subalterno 30

Rendita: Euro 55,00

Rendita: Lire 106.500

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 5 m2

Partita: 3706

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	427	30		C6	3		5 mq	55 €		

Corrispondenza catastale

L'immobile catastalmente risulta non del tutto conforme allo stato di fatto in quanto nella realtà rispetto alla linea di delimitazione della corsia veicolare risulta avanzato di circa 70-80 cm. Anche l'altezza, indicata in 3,00 m è nella realtà 2,55 m.

STATO CONSERVATIVO

Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cila prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni. L'immobile si presenta in condizioni di normalità, idoneo all'uso, seppur angusto per veicoli anche di medie dimensioni.

PARTI COMUNI

Nel Condominio sono presenti le abituali parti comuni (scale, accesso al Condominio, volumi tecnici) senza alcun valore specifico. Il Condominio Casa 8 – Via Migliaro 64, facendo parte del Comparto di Via Migliaro, è comproprietario delle abituali parti comuni facenti parte del complesso (quali strada, scalette e area di sosta posta nella parte alta del complesso) nonché dell'immobile sito in Via Migliaro 20 int. 2, concesso in uso al portiere del complesso, per una quota pari a 13/100, ripartita tra i singoli proprietari di Casa 8 in base ai m/m di proprietà. Pertanto la quota di pertinenza della proprietà **** Omissis **** puo' essere così determinata nel 0,81575 % dell'immobile (pari a m/m 62,75, sommatoria m/m proprietà Casa 8 per appartamento + 2 posti auto, della quota di 13/100 di cui sopra). Quanto precede è quanto testualmente dichiarato dall'amministratore Giannettoni s.a.s. in risposta (27.09.2023) alla richiesta dello scrivente. Inoltre si evince dall'atto Notaio Priori del 30.12.2021 la quota di un centovesimo della piscina facente parte del "Condominio Piscina Migliaro", a confini: mappali 464, 486, 465, 505, 468, 467 e 502 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Camogli. Quanto sopra riguarda il bene nell'insieme degli immobili oggetto della procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da atto notaio **** Omissis ****, note di trascrizione si evince che: " omissis... compresa nella presente compravendita la proporzionale comproprietà dell'area compresa entro il perimetro esterno della casa, del tetto di copertura, di parte del sottotetto, dell'impianto di riscaldamento e del relativo locale, del corridoio di accesso retrostante la casa, dell'appartamento della casa contraddistinta con il civico numero 20 (venti) (gia

civico numero 9) di via Migliaro adibito ad abitazione del custode, posto al piano terreno e composto di due vani e servizi in proprietà al "condominio piscina Migliaro" ed acquistato per la quota di 470/1000 (quattrocentosettanta millesimi) con atto di cessione di diritti immobiliari a rogito notaio **** Omissis **** di Genova del 12 ottobre 1967, rep.22651, registrato a Genova il 18 ottobre 1967 al n.15418, trascritto a Genova il 18 ottobre 1967 al reg. part. 6629 n.14101, e di tutto quanto altro per legge e uso e comune ed indivisibile tra i condomini di una stessa casa; L'immobile gode di servitù di passo sulle porzioni di terreno sistemate a strada dalla società costruttrice nonché quella di passo anche con veicoli, come risulta dall'atto a rogito notaio **** Omissis **** del 21 dicembre 1962, rep.13899, sulla strada che si diparte da via Migliaro e per la quale si accede alla casa in oggetto e sulla stradina con gradini fiancheggiante salita Sant'Anna. Il regolamento di condominio della piscina ed accessori è depositato presso l'associazione della proprietà edilizia della provincia di Genova in data 12 giugno 1975. Sul lato sud dell'immobile in oggetto a margine della strada privata esisteva un sottopassaggio interrato per accedere al locale adibito ad uso ricovero recipienti della spazzatura. La sovrastruttura in cemento armato, ad uso giardino, facente parte degli annessi alla piscina in parola, insiste in parte sui mappali 466 (quattrocentosessantasei) e 468 (quattrocentosessantotto) del foglio 1 del n.c.t. di Camogli, che sono rimasti intestati alla società costruttrice che aveva servitù attiva di passo pedonale sulla strada privata e sulla scalinata, che fiancheggiava la piscina sul lato ovest, per accedere alla piscina stessa". Quanto sopra riguarda l'interezza dei beni oggetto della procedura (appartamento e posti auto 15 e 16)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto fa parte di un fabbricato in condominio ricadente in un comparto residenziale accessibile solo agli aventi diritto. E' costituito da piano terra , primo, secondo e sottotetto oltre a piano seminterrato ad uso cantine e autorimessa. L'edificio ha struttura tradizionale in cemento armato sia per orizzontamenti che per pilastri in elevazione con tamponature in laterizio. Il tetto è a falde; le unità immobiliari che compongono l'edificio sono dislocate nel senso longitudinale del sedime. Sono in corso interventi di efficientamento energetico .

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il bene, asseritamente dichiarato dall'esecutato , risultava nella sua disponibilità. Era presente allocata una motocicletta non di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nata a MILANO (MI) il 12/10/1906
dall'impianto al 26/12/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**** Omissis ****

nato a MILANO (MI) il 19/05/1911
dal 26/12/1978 al 14/01/1999
Diritto di: Proprieta'

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 14/01/1999 al 30/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968
dal 14/01/1999 al 30/12/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni

**** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 29/11/1963
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata in SVIZZERA (EE) il 08/10/1934
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2

**** Omissis ****

nata a RECCO (GE) il 17/03/1968
dal 30/12/2021 all'attualità
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità sono le seguenti:

TRASCRIZIONE del 19/01/1999 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1317
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 12931 del 14/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 05/04/2018 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 11610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 437 del 08/03/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 05/01/2022 - Registro Particolare 236 Registro Generale 294
Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 2913/2381 del 30/12/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 40026
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 1757/2022 del 14/10/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2023 - Registro Particolare 14885 Registro Generale 18960
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI UFFICIO UNICO C.A. GENOVA Repertorio 3246/2023 del
10/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale
Zonizzazione di piano
BZona satura ambientale - Mantenimento100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Assetto insediativo
ID MAInsediamiento diffuso - Mantenimento100.0%
Piano di Bacino

Suscettività al dissesto
Pg1Pericolosità geomorfologica bassa100.0%
Rischio idrogeologico
R1Rischio idrogeologico moderato100.0%

Vincoli vari
Vincolo paesaggistico
D.M. 11.06.1954D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli100.0%

Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada"
Centro abit.Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n, 285, "Nuovo codice della strada"100.0%

Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale

Area vincolata 100.0%

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il caseggiato, di cui l'appartamento, la cantina e i posti auto sono parte e' stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 10 rilasciata dal Comune di Camogli in data 16 febbraio 1971 e successive varianti nn. 47 del 10 agosto 1971 e 14 del 22 marzo 1972 e che lo stesso e' stato dichiarato abitabile con decreto rilasciato dal suddetto Comune in data 18 luglio 1972; E' presente sanatoria art. 43 l. 16-2008 n. 84/14 del 28.06.2018 per il piano fondi a firma del Geom. Marco Paglerini di Recco ed accertamento di conformità art. 37 per Sanatoria delle opere eseguite all'epoca di costruzione dell'immobile in difformità dalla Lic. ed. n° 10 del 16/02/1971 e succ. varianti (rif. P.E. 51/1970), riguardanti le sole parti condominiali (facciata e tetto) e consistenti nella traslazione delle bucatore, modifiche dei balconi, realizzazione di camini e alcuni lucernari a tetto, in Via Migliaro civ. 64 , pratica 611/2022 del 17.01.2023.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene valutando è sostanzialmente conforme alla pratica di specifica sanatoria per il piano fondi sopra citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In capo all'esecutato , alla data del 27 settembre 2023 (secondo dati forniti dallo studio amministrativo **** Omissis ****) per la Proprietà **** Omissis **** Via Migliaro 64 int. 2 e posti auto 15-16 risulta ancora da saldare l'importo complessivo di € 2.940,54 quali rate di stanziamento scadute ad oggi e così dettagliate per gestione di competenza:

gestione ordinaria 2023/2024 Euro 978,10

gestione pratica urbanistica Euro 206,17

gestione progettazione Euro 601,27

gestione manut. edificio (2a parte) Euro 1155,00

Sono in via di completamento lavori deliberati di manutenzione dell'edificio (facciate / superbonus 110% / ristrutturazione edilizia) per l'importo complessivo preventivato lordo di € 1.043.184,85. L'accesso alle agevolazioni fiscali in vigore (opzione della cessione del credito fiscale tramite sconto in fattura) ha ridotto lo stanziamento complessivo a carico dei Condòmini a € 231.734,71.

Per quanto attiene le spese di cui sopra competerà la quota millesimale del solo posto auto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t
I beni oggetto di stima si trovano in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 141.750,00
Per la valutazione sopra esposta il sottoscritto estimatore, ha consultato i valori Omi della A.d.e. (allegati alla perizia) e annunci immobiliari di appartamenti consimili per zona, posizione e caratteristiche generali ove tra l'altro è emerso un alloggio dello stesso compendio immobiliare pressoché analogo a quello in oggetto il cui valore è inferiore ai valori minimi dell'osservatorio del mercato immobiliare e che lo scrivente ritiene congruo anche considerato lo stato dell'alloggio.
Al valore della quota di proprietà dell'esecutato, arrotondabile in 142.000,00 euro si decurtano 5000,00 euro (per la quota di 1/2) in relazione a quanto segnalato circa la regolarità urbanistica, addivenendo ad un totale di 137.000,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t	81,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 283.500,00	50,00%	€ 141.750,00
				Valore di stima:	€ 141.750,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1
Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata

lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 31, Categoria C6Valore di stima del bene: € 8.325,00

Il valore considerato, decisamente inferiore ai valori minimi Osservatorio del mercato immobiliare si ritiene congruo perchè di scarsa appetibilità commerciale per utenze esterne e di possibile interesse prevalentemente solo per altri soggetti del condominio e del compendio immobiliare. Inoltre la modesta dimensione e la superficie irregolare ancorchè un angusto accesso dalla corsia veicolare lo rendono quasi inutilizzabile se non con quello attiguo (n.15) o solo per veicoli di piccole dimensioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1	9,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 16.650,00	50,00%	€ 8.325,00
				Valore di stima:	€ 8.325,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1

Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 30, Categoria C6Valore di stima del bene: € 6.475,00

Il valore considerato, decisamente inferiore ai valori minimi Osservatorio del mercato immobiliare si ritiene congruo perchè di scarsa appetibilità commerciale per utenze esterne e di possibile interesse prevalentemente solo per altri soggetti del condominio e del compendio immobiliare. Inoltre la modesta dimensione e la superficie irregolare ancorchè un angusto accesso dalla corsia veicolare lo rendono quasi inutilizzabile se non con quello attiguo (n.16) o solo per veicoli di piccole dimensioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1	7,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 12.950,00	50,00%	€ 6.475,00

Valore di stima:	€ 6.475,00
------------------	------------

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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gazzolo Luigi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t
I beni oggetto di stima si trovano in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perché i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale Zonizzazione di piano B Zona saturo ambientale - Mantenimento 100.0% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto insediativo ID MA Insediamento diffuso - Mantenimento 100.0% Piano di Bacino Suscettività al dissesto Pg1 Pericolosità geomorfologica bassa 100.0% Rischio idrogeologico R1 Rischio idrogeologico moderato 100.0% Vincoli vari Vincolo paesaggistico D.M. 11.06.1954 D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli 100.0% Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" Centro abitato Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" 100.0% Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale Area vincolata 100.0%

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1
Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perché i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 31, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale Zonizzazione di piano B Zona saturo ambientale - Mantenimento 100.0% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto insediativo ID MA Insediamento diffuso - Mantenimento 100.0% Piano di Bacino Suscettività al dissesto Pg1 Pericolosità geomorfologica bassa 100.0% Rischio idrogeologico R1 Rischio idrogeologico moderato 100.0% Vincoli vari Vincolo paesaggistico D.M. 11.06.1954 D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli 100.0% Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" Centro abitato Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" 100.0% Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale Area vincolata 100.0%

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1

Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 30, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale Zonizzazione di piano B Zona saturo ambientale - Mantenimento 100.0% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Assetto insediativo ID MA Insediamento diffuso - Mantenimento 100.0% Piano di Bacino Suscettività al dissesto Pg1 Pericolosità geomorfologica bassa 100.0% Rischio idrogeologico R1 Rischio idrogeologico moderato 100.0% Vincoli vari Vincolo paesaggistico D.M. 11.06.1954 D.M. 11 giugno 1954 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico del promontorio di Portofino, sito nell'ambito dei Comuni di Recco, Portofino, Santa Margherita Ligure, Rapallo e Camogli 100.0% Delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. del 20 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" Centro abitato Area interna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" 100.0% Fascia di rispetto/vincolo cimiteriale Area vincolata 100.0%

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Migliaro 64, interno 2, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cilas prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni. Per quanto riguarda l'appartamento versa in uno stato di conservazione coerente con gli anni di costruzione; sono state però segnalate e riscontrate infiltrazioni e umidità nella camera matrimoniale, a soffitto. Analogo problema si segnala per la pavimentazione, ove in alcuni punti il parquet risulta staccato. Sono quindi necessari interventi risolutivi in tal senso.		
Descrizione:	I beni oggetto di stima si trovano in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perché i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia anagrafica così composta **** Omissis **** nata il 17/03/1968 in RECCO (GE) e **** Omissis **** nato il 24/11/1997 in GENOVA (GE)		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 16, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 427, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cilas prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni. L'immobile si presenta in condizioni di normalità, idoneo all'uso, seppur angusto per veicoli anche di medie dimensioni.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile; una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste.		

	La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene, asseritamente dichiarato dall'esecutato , risultava nella sua disponibilità.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Migliaro 64a, interno 15, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 427, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Per il condominio sono in corso interventi di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico (cilas prot. 6892 del 13/04/2022) per le parti comuni. L'immobile si presenta in condizioni di normalità, idoneo all'uso, seppur angusto per veicoli anche di medie dimensioni.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima si trova in una zona residenziale distante circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Camogli, raggiungibile in circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in automobile;una fermata del trasporto pubblico è poco distante. Più o meno altrettanto distante è il centro storico e la rinomata passeggiata a mare via Garibaldi. Altrettanto distante è la passeggiata di Recco ed il centro cittadino. Nella zona è presente un supermercato, ma non vi sono altri servizi particolarmente vicini quali scuole, banche, poste. La presenza di parcheggi è carente, anche perchè i beni sono accessibili da strada privata lungo la quale non è possibile posteggiare, come pure negli spazi a cielo libero del complesso immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene, asseritamente dichiarato dall'esecutato , risultava nella sua disponibilità. Era presente allocata una motocicletta non di proprietà dell'esecutato.		