
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	13
Premessa	13
Lotto 1	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 2	25
Descrizione	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	27
Dati Catastali	27
Stato di occupazione	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 3	31
Descrizione	32
Titolarità.....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	33
Dati Catastali	33

Stato di occupazione	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Lotto 4	37
Descrizione	38
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	39
Dati Catastali	39
Stato di occupazione	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 5	43
Descrizione	44
Titolarità.....	44
Confini.....	44
Consistenza.....	45
Dati Catastali	45
Stato di occupazione	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 6	49
Descrizione	50
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	51
Dati Catastali	51
Stato di occupazione	52
Formalità pregiudizievoli.....	52
Vincoli od oneri condominiali	53
Lotto 7	55
Descrizione	56
Titolarità.....	56
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Dati Catastali	57
Stato di occupazione	58
Formalità pregiudizievoli.....	58

Vincoli od oneri condominiali	59
Lotto 8	61
Descrizione	62
Titolarità	62
Confini.....	62
Consistenza.....	63
Dati Catastali	63
Stato di occupazione	64
Formalità pregiudizievoli.....	64
Vincoli od oneri condominiali	65
Lotto 9	67
Descrizione	68
Titolarità	68
Confini.....	68
Consistenza.....	69
Dati Catastali	69
Stato di occupazione	70
Formalità pregiudizievoli.....	70
Vincoli od oneri condominiali	71
Lotto 10.....	73
Descrizione	74
Titolarità	74
Confini.....	74
Consistenza.....	75
Dati Catastali	75
Stato di occupazione	76
Formalità pregiudizievoli.....	76
Vincoli od oneri condominiali	77
Lotto 11.....	79
Descrizione	80
Titolarità	80
Confini.....	81
Consistenza.....	81
Dati Catastali	81
Stato di occupazione	82
Formalità pregiudizievoli.....	82
Vincoli od oneri condominiali	83
Lotto 12.....	85

Descrizione	86
Titolarità	86
Confini.....	87
Consistenza.....	87
Dati Catastali	87
Stato di occupazione	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 13.....	91
Descrizione	92
Titolarità	92
Confini.....	92
Consistenza.....	93
Dati Catastali	93
Stato di occupazione	94
Formalità pregiudizievoli.....	94
Vincoli od oneri condominiali	95
Lotto 14.....	97
Descrizione	98
Titolarità	98
Confini.....	98
Consistenza.....	99
Dati Catastali	99
Stato di occupazione	100
Formalità pregiudizievoli.....	100
Vincoli od oneri condominiali	101
Lotto 15.....	103
Descrizione	104
Titolarità	104
Confini.....	105
Consistenza.....	105
Dati Catastali	105
Stato di occupazione	106
Formalità pregiudizievoli.....	106
Vincoli od oneri condominiali	107
Lotto 16.....	109
Descrizione	110
Titolarità	110

Confini.....	110
Consistenza.....	111
Dati Catastali.....	111
Stato di occupazione	112
Formalità pregiudizievoli.....	112
Vincoli od oneri condominiali	113
Lotto 17.....	115
Descrizione	116
Titolarità.....	116
Confini.....	116
Consistenza.....	117
Dati Catastali	117
Stato di occupazione	118
Formalità pregiudizievoli.....	118
Vincoli od oneri condominiali	119
Lotto 18.....	121
Descrizione	122
Titolarità.....	122
Confini.....	122
Consistenza.....	123
Dati Catastali	123
Stato di occupazione	124
Formalità pregiudizievoli.....	124
Vincoli od oneri condominiali	125
Lotto 19.....	127
Descrizione	128
Titolarità.....	128
Confini.....	129
Consistenza.....	129
Dati Catastali	129
Stato di occupazione	130
Formalità pregiudizievoli.....	130
Vincoli od oneri condominiali	131
Lotto 20.....	133
Descrizione	134
Titolarità.....	134
Confini.....	134
Consistenza.....	135

Dati Catastali	135
Stato di occupazione	136
Formalità pregiudizievoli.....	136
Vincoli od oneri condominiali	137
Lotto 21.....	139
Descrizione	140
Titolarità	140
Confini.....	140
Consistenza.....	141
Dati Catastali	141
Stato di occupazione	142
Formalità pregiudizievoli.....	142
Vincoli od oneri condominiali	143
Lotto 22.....	145
Descrizione	146
Titolarità	146
Confini.....	146
Consistenza.....	147
Dati Catastali	147
Stato di occupazione	148
Formalità pregiudizievoli.....	148
Vincoli od oneri condominiali	149
Lotto 23.....	151
Descrizione	152
Titolarità	152
Confini.....	153
Consistenza.....	153
Dati Catastali	153
Stato di occupazione	154
Formalità pregiudizievoli.....	154
Vincoli od oneri condominiali	155
Lotto 24.....	157
Descrizione	158
Titolarità	158
Confini.....	158
Consistenza.....	159
Dati Catastali	159
Stato di occupazione	160

Formalità pregiudizievoli.....	160
Vincoli od oneri condominiali	161
Lotto 25.....	163
Descrizione	164
Titolarità.....	164
Confini.....	164
Consistenza.....	165
Dati Catastali	165
Stato di occupazione	166
Formalità pregiudizievoli.....	166
Vincoli od oneri condominiali	167
Lotto 26.....	169
Descrizione	170
Titolarità.....	170
Confini.....	170
Consistenza.....	171
Dati Catastali	171
Stato di occupazione	172
Formalità pregiudizievoli.....	172
Vincoli od oneri condominiali	173
Lotto 27	175
Descrizione	176
Titolarità.....	176
Confini.....	176
Consistenza.....	177
Dati Catastali.....	177
Stato di occupazione	178
Formalità pregiudizievoli.....	178
Vincoli od oneri condominiali	179
Lotto 28.....	181
Descrizione	182
Titolarità.....	182
Confini.....	182
Consistenza.....	183
Dati Catastali.....	183
Stato di occupazione	184
Formalità pregiudizievoli.....	184
Vincoli od oneri condominiali	185

Lotto 29.....	187
Descrizione	188
Titolarità.....	188
Confini.....	189
Consistenza.....	189
Dati Catastali	189
Stato di occupazione	190
Formalità pregiudizievoli.....	190
Vincoli od oneri condominiali	191
Lotto 30.....	193
Descrizione	194
Titolarità.....	194
Confini.....	195
Consistenza.....	195
Dati Catastali	195
Stato di occupazione	196
Formalità pregiudizievoli.....	196
Vincoli od oneri condominiali	197
Lotto 31.....	199
Descrizione	200
Titolarità.....	200
Confini.....	201
Consistenza.....	201
Dati Catastali	201
Stato di occupazione	202
Formalità pregiudizievoli.....	202
Vincoli od oneri condominiali	203
Lotto 32.....	205
Descrizione	206
Titolarità.....	206
Confini.....	207
Consistenza.....	207
Dati Catastali	207
Stato di occupazione	208
Formalità pregiudizievoli.....	208
Vincoli od oneri condominiali	209
Stima / Formazione lotti.....	211
Lotto 1	211

Lotto 2	213
Lotto 3	215
Lotto 4	216
Lotto 5	218
Lotto 6	220
Lotto 7	222
Lotto 8	223
Lotto 9	225
Lotto 10	227
Lotto 11	229
Lotto 12	230
Lotto 13	232
Lotto 14	234
Lotto 15	235
Lotto 16	237
Lotto 17	239
Lotto 18	240
Lotto 19	242
Lotto 20	244
Lotto 21	246
Lotto 22	247
Lotto 23	249
Lotto 24	251
Lotto 25	252
Lotto 26	254
Lotto 27	256
Lotto 28	258
Lotto 29	259
Lotto 30	261
Lotto 31	263
Lotto 32	265
Riepilogo bando d'asta	268
Lotto 1	268
Lotto 2	269
Lotto 3	269
Lotto 4	269
Lotto 5	270
Lotto 6	270

Lotto 7	271
Lotto 8	271
Lotto 9	272
Lotto 10.....	272
Lotto 11.....	273
Lotto 12.....	273
Lotto 13.....	274
Lotto 14.....	274
Lotto 15.....	275
Lotto 16.....	275
Lotto 17.....	276
Lotto 18.....	276
Lotto 19.....	277
Lotto 20.....	277
Lotto 21.....	278
Lotto 22.....	278
Lotto 23.....	279
Lotto 24.....	279
Lotto 25.....	280
Lotto 26.....	280
Lotto 27.....	281
Lotto 28.....	281
Lotto 29.....	282
Lotto 30.....	282
Lotto 31.....	283
Lotto 32.....	283
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.	285
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.875,00.....	285
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 46.206,65.....	285
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.040,00.....	286
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 47.896,58.....	286
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 46.550,00.....	287
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 41.040,00.....	288
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 58.018,52.....	288
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 46.627,50.....	289
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 44.585,00.....	289
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 50.950,00.....	290
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00.....	290

Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 43.890,00	291
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 43.890,00	292
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 43.890,00	292
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 44.887,50	293
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 39.349,00	293
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 39.349,00	294
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 39.349,00	294
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 48.070,00	295
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00	296
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00	296
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00	297
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00	297
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 43.700,00	298
Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 43.855,50	298
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 47.533,67	299
Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 39.900,00	300
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 52.189,09	300
Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 55.195,00	301
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 41.895,00	301
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 39.330,00	302
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 39.349,00	302

INCARICO

All'udienza del 26/05/2022, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37) , interno 37, piano S2
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 45), interno 45, piano S2
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2
- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52) , interno 52, piano S2
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57) , interno 57, piano S2
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 12/04/2023 è stata compiuta ulteriore Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando che sono presenti n. 2 trascrizioni e n. 1 iscrizione successive al Verbale di Pignoramento e non presenti agli atti della procedura (cfr. ispezione datata 16/03/2022 e Relazione notarile ventennale in atti).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 2 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 3, a nord mediante muro di perimetro in parte con intercapedine ed in parte con terrapieno, a est con terrapieno. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	45,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna massima m 2,30 con parti ad altezza inferiore (cfr. planimetria e documentazione fotografica).

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783 Categoria C6

		Cl.2
--	--	------

Il mappale 1783 è stato costituito in data 02/12/2014 inscrivendo la nuova costruzione dell'autorimessa al N.C.E.U. al foglio 28 mappale 1783 subalterni da 2 a 62 con destinazione d'uso parcheggio C/6. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	2		C6	2	45	50 mq	169,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

PATTI

Il sopralluogo all'autorimessa è stato reso possibile dall'Amministratore unico della Società **** Omissis **** che risultava in possesso di tutte le chiavi dei singoli box ad eccezione di quelli indicati nella documentazione fotografica come non visionati all'interno. In generale si è rilevato che i singoli box sono utilizzati con titolo non registrato da soggetti comunque autorizzati dalla proprietà. Si veda paragrafo Stato di Occupazione.

STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa presenta in generale buono stato di conservazione. In alcuni box sono presenti segni di percolamenti che dall'Amministratore della società proprietaria vengono dichiarati come tracce di pregresse infiltrazioni completamente risolte.

Le porte basculanti dei box risultano tutte in ottime condizioni; durante il sopralluogo sono state aperte e non hanno evidenziato problematiche di movimentazione.

La copertura presenta uno stato manutentivo generale piuttosto buono; tuttavia, i muretti parapetto

perimetrali presentano segni di diffusi percolamenti con tracce nere nella parte alta e segni di umidità di risalita in prossimità del piano di calpestio. Le aiuole piantumate risultano trascurate anche se non versano in un generale cattivo stato. Sono presenti erbacce infestanti a perimetro.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'autorimessa sono specificate all' Art. 4 del Regolamento di Condominio (in allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In relazione ai Vincoli si sottolinea che i box inseriti nell'autorimessa, in osservanza a quanto previsto dal art. 9 comma 1 legge 122/89, risultano gravati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari principali dislocate nel territorio del Comune di Sestri Levante.

Si veda inoltre il paragrafo Vincoli ed oneri condominiali in relazione alla Convenzione Urbanistica con il Comune di Sestri Levante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa consta di due piani: il primo piano sottostrada solo parzialmente interrato, il secondo completamente interrato. L'articolazione in pianta è poligonale irregolare.

La costruzione è un manufatto indipendente in cemento armato con gli elementi portanti mantenuti a vista; i soffitti risultano tinteggiati in tinta bianca, mentre le pareti presentano parti finite in tinta bianca con porzioni in giallo a definizione delle aperture dei box. La pavimentazione è con finitura in cemento.

Il fabbricato è dotato di illuminazione in tutte le parti comuni con canaline a vista; la dotazione impiantistica elettrica è identica per tutti i box, composta da corpi illuminanti a parete e presa di corrente interna; a fianco di ogni ingresso è presente contatore. Solo nella parti comuni sono presenti punti di adduzione idrica.

L'autorimessa è inoltre dotata di dispositivi antincendio. E' stata fornita Attestazione di rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e di sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio - Verbale di visita Tecnica datata 09/08/2018.

L'accesso veicolare all'autorimessa avviene attraverso cancello automatizzato posto in corrispondenza di un ampio piazzale esterno anch'esso destinato a parcheggio scoperto per autovetture. L'accessibilità dalle corsie di manovra è molto buona.

Sono presenti vani di distribuzione verticale con scale e ascensore, con sbarco in copertura protetto da pensiline metalliche e protezioni in policarbonato.

Sull'estradosso della copertura è stato realizzato un vasto parcheggio accessibile tramite una breve rampa a salire rispetto alla quota della sede stradale. Il perimetro del piazzale è definito da aiuole piantumate. La pavimentazione è in autobloccanti che, con diversa tonalità di colore, definiscono corsie di manovra e posti auto.

Il muro perimetrale di sostegno verso la collina risulta in parte intonacato, in parte finito in blocchetti di pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 2 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	20/01/2009	232	
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/11/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	20/01/2009	232	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le provenienze indicate fanno capo ad un unico atto, trascritto con due diversi Registri Particolare e Generale, con cui la società XXXXX XXXXX acquista dei terreni edificabili rispettivamente da:

- Registro part. 435: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX: mappali 244, 245, 246, 847 del N.C.T. Foglio 28;
- Registro part. 436: XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX: mappali 1587, 1588 del N.C.T. Foglio 28. Nell'atto, a cui si rimanda, vengono indicate separatamente le provenienze.

Al momento dell'acquisto l'edificio a destinazione autorimessa non risultava ancora realizzato: nel rogito, infatti, si da atto che: "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Convenzione Urbanistica stipulata dalle parti venditrici con il Comune di Sestri Levante con atto a mio rogito in data 11/08/2008 n. 167322/21203 di repertorio, trascritto a Chiavari il 12/09/2008 n. 9369/7271 e successivo permesso di costruire con contestuale rilascio di autorizzazione Paesistico Ambientale in data 27/11/2008 n. 184 prot. gen. 6793 sportello 19000 archivio EP 17437 (...). Le parti venditrici garantiscono la validità e l'efficacia del suddetto permesso di costruire".

In successivo atto del 07/07/2010 a rogito notaio Carlo Rivara, Repertorio 171099 (indicato al n. 4 dell'ispezione ipotecaria - Atto unilaterale d'obbligo edilizio) si specifica in premessa che lo stesso notaio Rivara ha stipulato in data 10/04/2009 Rep. 168602 - Racc. 22175 (atto non riportato nell'ispezione ipotecaria) documento integrativo del citato rogito 22/12/2008 n. 168024/21731 con cui XXXXX XXXXX XXXX "in forza di quanto stabilito agli articoli 11 e 12 della suddetta Convenzione ha assunto a suo carico tutti gli obblighi ed oneri assunti nei confronti del Comune di Sestri Levante dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) vigente dal 13.08.2003 (sulla base dell'Atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25.07.2003), da ultimo variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013, diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio di Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'immobile in oggetto ricade nelle zone:

- E3: Territori boscati non insediabili - S.I.C. (Siti di interesse Comunitario) - Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di versante Zona IIIb - Classe III - Non insediato - Aree con criticità di livello medio e diffuso; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della della Legge 1947/1939 e legge 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua;

E2: Territori di presidio ambientale - S.I.C. (Siti di interesse Comunitario) - Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di versante - Zona IIIb - Classe III - Non insediato - Aree con criticità di livello medio e diffuso; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della della Legge 1947/1939 e legge 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua;

- P: Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di fondovalle - Zona Ia . Classe I - insediato- Aree non critiche; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica della L.1947/1939 e L. 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua;

La base catastale per la zonizzazione del PUC è rimasta quella antecedente alla costruzione dell'immobile per cui esso risulta compreso in diversi mappali a loro volta ricadenti nelle zone di PUC sopra riportate. L'Ufficio Tecnico del Comune di Sestri Levante ha confermato che successivamente alla costruzione non è stata adottata alcuna variante di perimetrazione della strumento urbanistico.

Si allega alla perizia stralcio del Geoportale dell'Agenzia delle Entrate e stralcio del PUC dal cui confronto risulta possibile verificare le estensioni del mappale 1783 e dei mappali di origine.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In data 23/08/2022 è stato compiuto accesso agli atti presso lo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Sestri Levante al fine di reperire la documentazione inerente l'iter progettuale/autorizzativo dell'autorimessa di cui all'oggetto.

Sono stati estrapolati i documenti conclusivi dell'iter dai quali è possibile desumere lo stato di regolarità:

- Segnalazione certificata per l'agibilità: Protocollo n. 0033876/2021 del 16/08/2021 (che si allega): in essa viene dichiarato che i titoli che hanno legittimato l'intervento sono:
- Permesso di Costruire n. 184/08 del 27/11/2008: tale titolo è richiamato nell'atto di provenienza del bene (rogito notaio Rivara del 22/12/2008 repertorio 168024 successivo alla prima Convenzione Urbanistica a rogito notaio Rivara 11/08/2008 n. 167322/21203 di repertorio);
- Sanatoria del 10/12/2018;
- Accertamento di conformità N. 15937 del 10/12/2018 (di cui si allega stralcio in quanto utili nelle premesse le puntualizzazioni circa gli accertamenti e le autorizzazioni ottenute). In relazione agli elaborati allegati al provvedimento si allegano alla presente anche: stralci progettuali delle planimetrie; autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie; atto unilaterale d'obbligo reso ai sensi della della L. 122/89; Attestazione rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova prot. 18120 del 09/08/2018.

Si allega inoltre certificato di collaudo: Protocollo generale Comune Sestri Levante n. 0033876/2021 del 16/08/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il preposto Ufficio Comunale ha esposto che l'iter progettuale per la costruzione dell'Autorimessa è stato complesso, ma concluso positivamente ed allo stato attuale non sono state rilevate problematiche circa la Regolarità Edilizia dell'autorimessa stessa.

Si specifica che l'APE non risulta necessario per fabbricati adibiti a garages, autorimesse e simili - categoria catastale C/6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 34,28

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 12 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro terrapieno, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine, a est con corridoio pedonale. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	12		C6	2	34	37 mq	128,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 12 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 818,35

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 20 confina a sud con la rampa di accesso al piano S2, a ovest con altro box indicato con sub 19, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 21. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	20		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 20 risultava parzialmente ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 30,86

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 21 confina a sud in parte con terrapieno ed in parte con rampa di accesso al piano S2, a ovest in parte con rampa di accesso al piano S2 in parte con altro box indicato con sub 20, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 22. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	21		C6	3	28	31 mq	124,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 21 risultava ingombro, con moto parcheggiata; veniva dichiarato esistere un compromesso datato 22/12/2011; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore. Si rileva una problematica circa la trascrizione del compromesso indicata nel paragrafo Formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Nell'aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria del 12/04/2023 per il box sub. 27 risulta la trascrizione Reg. Gen. 3644, Part. 2998 del 07/04/2023 (successiva alla data del pignoramento) riferita ad un compromesso datato 22/12/2011. Nella copia del compromesso (fornito dalla proprietà) si rileva invece il riferimento al sub. 21 in quanto il Compromesso stesso è stato stipulato per un box indicato con il numero di progetto 29 corrispondente, salvo errori, all'attuale subalterno 21 e non al subalterno 27 come indicato in nota. La formalità, nella presente perizia viene inserita per il sub. 27. Si segnala tale anomalia non avendo possibilità di effettuare ulteriore verifica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 553,42

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il

03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 23 confina a sud/ovest con terrapieno, a nord con corsia di manovra, a est con corridoio pedonale. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	23		C6	3	28	32 mq	124,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobili amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box n. 23 risultava parzialmente ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso registrato in data 19/05/2016 n. 1639 (copia del documento consegnata dalla proprietà); dall'ispezione aggiornata non risulta trascrizione; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 95,54

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione

(che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 24 confina a sud con altro box indicato con il sub. 26; a ovest con corridoio pedonale, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 25. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	24		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 24 risultava ingombro solamente da una moto; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 122,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4,96

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 27 confina a sud mediante muro perimetrale con terrapieno, a ovest in parte con terrapieno ed in parte con vano scala; a nord con altro box indicato con sub 26, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	27		C6	2	31	35 mq	116,87 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato; nel consuntivo fornito dall'Amministratore Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Genova il 07/04/2023

Reg. gen. 3644 - Reg. part. 2998

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

Contro **** Omissis ****

Note: La data della trascrizione risulta posteriore al Verbale di Pignoramento.

Oneri di cancellazione

Nell'aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria del 12/04/2023 per il box sub. 27 risulta la trascrizione Reg. Gen. 3644, Part. 2998 del 07/04/2023 (successiva alla data del pignoramento) riferita ad un compromesso datato 22/12/2011. Nella copia del compromesso (fornito dalla proprietà) si rileva invece il riferimento al sub. 21 in quanto il Compromesso stesso è stato stipulato per un box indicato con il numero di progetto 29 corrispondente, salvo errori, all'attuale subalterno 21 e non al subalterno 27 come indicato in nota. La formalità, nella presente perizia viene inserita per il sub. 27. Si segnala tale anomalia non avendo possibilità di effettuare ulteriore verifica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 501,48

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 28 confina a sud mediante muro di perimetro con intercapedine, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 29, a est con terrapieno. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,30 m	
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	28		C6	3	25	26 mq	111,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è verificato esistente un varco di collegamento con il box confinante (sub 29) non riportato graficamente nella planimetria catastale vigente datata 02/12/2014. Il varco risultava invece indicato nella planimetria di progetto. Qualora il box venisse acquistato da soggetto diverso rispetto all'acquirente del box confinante risulterebbe necessaria la rimessa in pristino, diversamente risulterebbe necessario l'aggiornamento catastale. Si indicano forfettariamente oneri pari ad € 350,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobili amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 28 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso intestato allo stesso promissario acquirente del confinante box 29, tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6,70

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg. Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto

2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 29 confina a sud con altro box indicato con sub 28, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 30, a est con terrapieno. Superiormente confina con la copertura, inferiormente con il piano interrato dell'autorimessa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	29		C6	3	20	22 mq	88,83 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è verificato esistente un varco di collegamento con il box confinante (sub 28) non riportato graficamente nella planimetria catastale vigente datata 02/12/2014. Il varco risultava invece indicato nella planimetria di progetto. Qualora il box venisse acquistato da soggetto diverso rispetto all'acquirente del box confinante risulterebbe necessaria la rimessa in pristino, diversamente risulterebbe necessario l'aggiornamento catastale. Si indicano forfettariamente oneri pari ad € 350,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 29 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso intestato allo stesso promissario acquirente del confinante box 28, tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5,09

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg. Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto

2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 32 confina a sud in parte con terrapieno in parte con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 33, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine, a est con terrapieno. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	37,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	32		C6	2	31	36 mq	116,87 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014, ma si segnala che non risulta correttamente indicato l'andamento del muro perimetrale nord. Si ritiene, pertanto, necessaria variazione planimetrica catastale per la quale si indica forfettariamente un onere pari ad € 350,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Nel consuntivo fornito dall'amministrazione condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 230,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10,14

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione

(che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 33 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 34, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine, a est con altro box indicato con sub 32. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	33		C6	3	16	18 mq	71,06 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 33 veniva dichiarato libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 135,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14,45

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 35 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 36, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine, a est con altro box indicato con sub 34. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	35		C6	3	20	22 mq	88,83 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato esistente un compromesso trascritto (cfr. paragrafo Formalità); nel consuntivo fornito dall'Amministratore Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Genova il 17/02/2022

Reg. gen. 437 - Reg. part. 340

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione del contratto preliminare di compravendita a Rogito notaio Solari, Rep. 5115, registrato a Genova il 14/01/2022 al n. 1258 risulta posteriore al precetto ma anteriore alla data di trascrizione del verbale di pignoramento del Procedente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6,60

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il

lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37) , interno 37, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 37 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 38, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine (con bucatina sulla stessa), a est con altro box indicato con sub 36. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	37		C6	3	20	22 mq	88,83 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 37 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4,60

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 38 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest in parte con vano scala in parte con il terrapieno, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine (con bucatina sulla stessa), a est con altro box indicato con il sub. 37. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	38		C6	3	20	22 mq	88,83 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 38 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010

Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 145,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4,60

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi

necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 39 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 40, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine (con bucatina sulla stessa), a est in parte con vano scala in parte con intercapedine. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	39		C6	3	24	27 mq	106,6 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato; nel consuntivo fornito dall'Amministratore Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 15,89

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione

(che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 42 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 43, a nord con altro box indicato con sub 41, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	42		C6	3	17	19 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 42 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9,10

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 43 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con altro box indicato con sub 44, a nord con altro box indicato con sub 41, a est con altro box indicato con sub 42. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	43		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 43 risultava ingombro con auto parcheggiata; veniva dichiarato esistere un compromesso tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9,60

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 44 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con corridoio pedonale, a nord con altro box indicato con sub 41, a est con altro box indicato con sub 43. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	44		C6	3	17	19 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 44 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16,10

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 45), interno 45, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 45 confina a sud con corsia di manovra comune, a ovest con terrapieno, a nord mediante muro di perimetro con intercapedine, a est con corridoio pedonale. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	39,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	45		C6	2	39	44 mq	147,04 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 45 risultava ingombro con attrezzatura da palestra e veniva dichiarato e veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14,38

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 46 confina a sud con altro box indicato con sub 51, a ovest con corsia di manovra, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 47. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	46		C6	3	17	19 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 46 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3,14

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 48 confina a sud in parte con altro box indicato con sub 51 ed in parte con rampa di accesso al piano S1, a ovest con altro box indicato con sub 47, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 49. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	48		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box n. 48 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3,14

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 49 confina a sud con rampa di accesso al piano S1, a ovest con altro box indicato con sub 48, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 50. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	49		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 49 risultava ingombro; veniva dichiarato non esistere un contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8,64

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 50 confina a sud con rampa di accesso al piano S1, a ovest con altro box indicato con sub 49, a nord con corsia di manovra, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	50		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3,12

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 51 confina a sud con con altro box indicato con sub 52, a ovest con corsia di manovra, a nord con altri box indicati con sub 46, 47, 48, a est con rampa di accesso al piano S1. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	1,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il soffitto del box ha altezza pari a ml 2,30 per una fascia di profondità pari a circa ml. 1,80; oltre tale profondità con andamento inclinato arriva a quota ml. 1,30.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	51		C6	3	22	23 mq	97,71 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 51 risultava con auto parcheggiata; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7,61

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);
- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52) , interno 52, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 52 confina a sud con altro box indicato con sub 53, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 51, a est con rampa di accesso al piano S1. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	1,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il soffitto del box ha altezza pari a ml 2,30 per una fascia di profondità pari a circa ml. 1,80; oltre tale profondità con andamento inclinato arriva a quota ml. 1,30. Sul muro di fondo, inoltre, è presente un varco porta che consente l'accesso ad un vano sottorampa di profondità pari a circa ml. 5,20. Nella consistenza del box tale superficie non viene computata come da normativa, tuttavia nel valore a mq. di superficie si è tenuto conto di un minimo incremento rispetto all'u.i. adiacente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	52		C6	3	22	24 mq	97,71 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è verificato esistente un vano sottorampa accessibile attraverso un varco porta nella parete di fondo del box non riportato graficamente nè nella planimetria catastale vigente datata 02/12/2014, nè a progetto. Risulta quindi necessario procedere con l'aggiornamento catastale previa verifica sulla possibilità di mantenere tale volumetria. Si indicano forfettariamente oneri pari ad € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub 52 risultava ingombro; veniva dichiarato non sussistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5,65

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg. Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto

2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 53 confina a sud con altro box indicato con sub 54, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 52, a est con terrapieno. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	53		C6	3	24	27 mq	106,6 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 53 risultava ingombro con auto parcheggiata; veniva dichiarato esistere un compromesso tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 175,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 346,33

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 55 confina a sud con altro box indicato con sub 56, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 54, a est con terrapieno. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	55		C6	3	20	23 mq	88,83 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 55 risultava parzialmente ingombro; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 148,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4,87

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 56 confina a sud con terrapieno, a ovest con corsia di manovra, a nord con altro box indicato con sub 55 , a est con terrapieno. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Per lo specifico box non è stato possibile rilevare tutte le quote, pertanto in relazione alla superficie netta si è indicata quella catastale, valutata congruente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	56		C6	3	27	32 mq	119,92 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità. Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Il box sub. 56 risultava ingombro; veniva dichiarato esistere un compromesso; tuttavia il documento non risulta né consegnato dalla proprietà né trascritto; nel consuntivo fornito dall'Amministrazione Condominiale risulta la presenza di un conduttore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010

Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 155,91

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi

necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57) , interno 57, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 57 confina a sud mediante muro perimetrale con terrapieno, a ovest in parte con terrapieno ed in parte con vano scala; a nord con altro box indicato con sub 58, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	57		C6	2	31	35 mq	116,87 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 230,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 24,03

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Box non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 58 confina a sud con altro box indicato con sub 57, a ovest con vano scala, a nord con altri box indicati con sub 60 e 59, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	58		C6	3	19	21 mq	84,39 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14,20

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 59 confina a sud con altro box indicato con sub 58, a ovest con altro box indicato con sub 60, a nord con corsia di manovra, a est con corsia di manovra. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	59		C6	3	17	18 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017

Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022

Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471

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

Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3,27

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza.

L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa).

L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box.

Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Non visionato internamente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box sub 60 confina a sud con altro box indicato con sub 58, a ovest con corridoio pedonale, a nord con corsia di manovra, a est con altro box indicato con sub 59. Superiormente confina con il primo piano dell'autorimessa, inferiormente con il sedime del lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box è costituito da ambiente unico con altezza interna m 2,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero fino a un massimo di 50 cm) o al 50% (fino ad uno spessore massimo di 25,00 cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Il box non è stato visionato internamente; si inseriscono pertanto le superfici indicate nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1783	60		C6	3	17	19 mq	75,51 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non raffrontabile; il confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale vigente datata 02/12/2014 dimostra sostanziale corrispondenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In generale i box sono stati dichiarati dall'Amministratore della società Esecutata liberi, ma utilizzati da soggetti autorizzati senza contratti registrati. Al momento del sopralluogo molti di essi, come si evince dalla documentazione fotografica, risultavano ingombri di oggetti e/o automezzi, solo alcuni risultavano completamente vuoti; in relazione a questi ultimi si specifica che avrebbero potuto non essere stati utilizzati solo al momento del sopralluogo.

E' stato rilevato che comunque all'interno sono presenti esclusivamente oggetti/mobilia amovibili con facilità.

Si rimanda per il dettaglio alla documentazione fotografica dello specifico subalterno.

Non visionato internamente; veniva dichiarato non esistere contratto di locazione registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova (sezione staccata di Chiavari) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Carlo Rivara
N° repertorio: 168025
Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00

Note: La AMCO per effetto di cessione di crediti è subentrata nella titolarità dei crediti vantati da BANCA CARIGE S.P.A. nei confronti della XXXXX XXXXX. XXXX

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 14/06/2017
Reg. gen. 5310 - Reg. part. 4081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova - sezione distaccata Chiavari il 24/02/2022
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 1471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 47,27

Alla presente perizia si allega il Regolamento di Condominio datato 29/06/2016 (fornito dall'Amministrazione Condominiale), completo delle Tabelle millesimali e dell'Allegato integrativo dell'Art. 6 del Regolamento stesso datato 30/10/2019.

Il Regolamento risulta allegato all'atto notaio Rivara del 06/10/2016, rep. n. 182735, registrato a Chiavari il 03/11/2016 al n. 5768, trascritto a Chiavari il 04/11/2016 al n. 7447 del reg, Part.; successiva modifica delle tabelle millesimali adottata nel 2018.

Rispetto al contenuto del Regolamento si ritiene utile portare all'attenzione alcuni aspetti:

- Art. 4 Parti Comuni: l'articolo riporta che "sono di proprietà comune di tutti i condomini (...)": lettera g: "il lastrico di copertura posto al piano sopra strada, gravato da vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Lavante ed adibito a parcheggio pubblico, come da convenzione urbanistica dell'11 agosto 2008 ed eventuali successive modifiche".

In particolare detta Convenzione è stata modificata con atto redatto dal Dott. Stefano Chioggia (Vice Segretario Generale autorizzato a rogitare nell'interesse del Comune di Sestri Levante) in data 15/05/2017 resosi necessario in quanto le varianti al progetto originario hanno condotto all'ampliamento del sedime e contestuale allargamento della relativa area in superficie. Rispetto alla suddetta modifica alla Convenzione (che si riporta in allegato), risulta opportuno richiamare qui che:

I soggetti attuatori (XXXXX XXXXX) si obbligano:

- a costituire vincolo perenne di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Sestri Levante sulla superficie

di mq. 1270,00 così come perimetrata nell'elaborato (...);

- a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aiuole, sia quelle ricadenti in area pubblica sia di quelle ricomprese in area privata (...) Detti interventi manutentivi si intendono altresì estesi alla vegetazione presente all'interno delle aiuole e comprendono interventi di difesa fitosanitaria e nuovi impianti. E' previsto il controllo periodico dell'impianto di irrigazione";

Si intendono a carico del Comune:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione fino alla impermeabilizzazione esclusa, stante la presenza in interrato della autorimessa, impermeabilizzazione che resterà a carico dei Soggetti Attuatori unitamente a tutte le opere strutturali e non afferenti la ridetta autorimessa;

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione e di quello di irrigazione.

I dati relativi alla situazione contrabile/debitoria sono stati forniti dall'Amministrazione Condominiale riferiti all'esercizio ordinario 2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati creati 32 lotti corrispondenti ad ognuno dei box oggetto di pignoramento.

Si ritiene di portare all'attenzione alcuni criteri di carattere generale adottati per la valutazione dei beni:

- il LOTTO 1 è completo di ogni Paragrafo; nei lotti successivi vengono replicati solo i Paragrafi specifici alle rispettive unità descritte rimandando al LOTTO 1 per le caratteristiche generali comuni;
 - per i box non direttamente visionati internamente si sono indicate le superfici riportate nella visura catastale;
 - nello STATO DI OCCUPAZIONE tutti i box sono stati indicati come liberi esplicitando nelle note ogni riserva relativa alla sussistenza di Compromessi non registrati/registrati/trascritti e/o all'utilizzo da parte di terzi, comunque, autorizzati dalla proprietà; è stato pertanto ponderato di non inserire decurtazioni percentuali al valore di stima per lo Stato di possesso;
 - nel complesso la stima di ciascun bene è stata parametrata per analogia tra box tenendo in considerazione la superficie effettivamente sfruttabile in modo coerente, il piano, la facilità di accesso e manovra, la possibilità di parcheggio di auto e moto contemporaneamente, ecc.; pertanto, i valori unitari a mq. dei beni possono risultare non coincidenti;
 - in riferimento ai debiti condominiali, sono state portate in detrazione le sole somme superiori ad € 100,00.
- Si segnala inoltre che le tavole grafiche di progetto allegate riportano una numerazione dei box non corrispondente con l'attuale in cui il numero del box risulta coincidente con il subalterno.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.500,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è inoltre tenuta in considerazione l'articolazione in pianta e le altezze interne che non consentono lo sfruttamento dell'intera superficie in maniera omogenea.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.050,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1	50,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
				Valore di stima:	€ 52.500,00

Valore di stima: € 52.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 49.875,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.500,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:
i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
 - il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00. Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.
 Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuta in considerazione anche la particolare articolazione planimetrica che non consente un congruo sfruttamento della superficie.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1	33,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 49.500,00	100,00%	€ 49.500,00
				Valore di stima:	€ 49.500,00

Valore di stima: € 49.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	818,35	€

Valore finale di stima: € 46.206,65

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.200,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:
i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.
Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.
Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.
I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.
La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della

microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un prezzo di mercato attestato sulla media dell'OMI in vigore, stimando il valore unitario del bene pari ad € 2.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1	18,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
				Valore di stima:	€ 43.200,00

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.040,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1
 Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa

dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq. 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuta in considerazione anche la particolare articolazione planimetrica che non consente un congruente sfruttamento della superficie.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1	34,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	553,42	€

Valore finale di stima: € 47.896,58

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuta in considerazione anche la particolare articolazione planimetrica che non consente un congruo sfruttamento della superficie.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1	28,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

Valore di stima: € 49.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 46.550,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.200,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

- i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
 - nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un prezzo di mercato attestato sulla media dell'OMI in vigore, stimando il valore unitario del bene pari ad € 2.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1	18,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00%	€ 43.200,00
				Valore di stima:	€ 43.200,00

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.040,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della

microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuta in considerazione anche la particolare articolazione planimetrica che non consente completo sfruttamento della superficie in maniera omogenea; il box risulta però anche dotato di porta basculante di ampia dimensione.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.760,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)	35,00 mq	1.760,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
				Valore di stima:	€ 61.600,00

Valore di stima: € 61.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	501,48	€

Valore finale di stima: € 58.018,52

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco

nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 49.450,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq. 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1	23,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 49.450,00	100,00%	€ 49.450,00
				Valore di stima:	€ 49.450,00

Valore di stima: € 49.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 46.627,50

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 29, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.300,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1	22,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 47.300,00	100,00%	€ 47.300,00
				Valore di stima:	€ 47.300,00

Valore di stima: € 47.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 44.585,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 32, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.000,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

- i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
 - nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
 - nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI

secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box tenendo in considerazione la difficoltà di manovra per l'accesso pur in presenza di una importante superficie utilizzabile, ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.350,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2	40,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 50.950,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.400,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:
i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.
Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.
Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.
I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.
La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della

microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un prezzo di mercato attestato sulla media dell'OMI in vigore, stimando il valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2
 Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa

dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.200,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq. 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 46.200,00
				Valore di stima:	€ 46.200,00

Valore di stima: € 46.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 43.890,00

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37) , interno 37, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 37, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.200,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di

analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un prezzo unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37), interno 37, piano S2	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 46.200,00
				Valore di stima:	€ 46.200,00

Valore di stima: € 46.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 43.890,00

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.200,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

 - nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
 - nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
 - nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
 - il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la

costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 46.200,00
				Valore di stima:	€ 46.200,00

Valore di stima: € 46.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 43.890,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e

Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.250,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un prezzo valore

unitario del bene pari ad € 1.750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2	27,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 47.250,00	100,00%	€ 47.250,00
				Valore di stima:	€ 47.250,00

Valore di stima: € 47.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 44.887,50

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.420,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.180,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2	19,00 mq	2.180,00 €/mq	€ 41.420,00	100,00%	€ 41.420,00
				Valore di stima:	€ 41.420,00

Valore di stima: € 41.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.349,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.420,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

- i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
 - nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.180,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2	19,00 mq	2.180,00 €/mq	€ 41.420,00	100,00%	€ 41.420,00
				Valore di stima:	€ 41.420,00

Valore di stima: € 41.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.349,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.420,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.180,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)	19,00 mq	2.180,00 €/mq	€ 41.420,00	100,00%	€ 41.420,00
				Valore di stima:	€ 41.420,00

Valore di stima: € 41.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.349,00

LOTTO 19

- Bene N° 19** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 45), interno 45, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie

utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 50.600,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.150,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.	44,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 50.600,00	100,00%	€ 50.600,00

45), interno 45, piano S2					
					Valore di stima: € 50.600,00

Valore di stima: € 50.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 48.070,00

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 46, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 48, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in

località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 22

- Bene N° 22** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2
 Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco

nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 49, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq. 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri

box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 51, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.000,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:
i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

per lo specifico box si è tenuto in considerazione l'andamento inclinato del soffitto che non permette il completo sfruttamento della volumetria, pertanto ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.000,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2	23,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 46.000,00	100,00%	€ 46.000,00
				Valore di stima:	€ 46.000,00

Valore di stima: € 46.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 43.700,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52) , interno 52, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggio a raso di uso pubblico. I singoli

box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 52, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.690,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di

manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuto in considerazione l'andamento inclinato della copertura che non consente un congruente sfruttamento della volumetria; altro elemento considerato è lo spazio sottorampa.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.030,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52), interno 52, piano S2	23,00 mq	2.030,00 €/mq	€ 46.690,00	100,00%	€ 46.690,00
				Valore di stima:	€ 46.690,00

Valore di stima: € 46.690,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e verifica normativa	500,00	€

Valore finale di stima: € 43.855,50

LOTTO 26

- Bene N° 26** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2
 Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due

rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 53, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 50.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 - per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 26 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2	24,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00
Valore di stima:					€ 50.400,00

Valore di stima: € 50.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	346,33	€

Valore finale di stima: € 47.533,67

LOTTO 27

- Bene N° 27** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 55, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di

analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2	20,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

Valore di stima: € 42.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.900,00

LOTTO 28

- Bene N° 28** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 56, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 55.100,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

 - nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
 - nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
 - nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
 - il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la

costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Per lo specifico box si è tenuta in considerazione l'ampia metratura ma una certa difficoltà di manovra; pertanto, ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.900,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2	29,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 55.100,00	100,00%	€ 55.100,00
				Valore di stima:	€ 55.100,00

Valore di stima: € 55.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	155,91	€

Valore finale di stima: € 52.189,09

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57) , interno 57, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti.

La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 57, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.100,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo

di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.
Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 1.760,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57), interno 57, piano S2	35,00 mq	1.660,00 €/mq	€ 58.100,00	100,00%	€ 58.100,00
				Valore di stima:	€ 58.100,00

Valore di stima: € 58.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 55.195,00

LOTTO 30

- Bene N° 30** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 58, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 44.100,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021.

I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;

- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;

- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;

- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2	21,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 44.100,00	100,00%	€ 44.100,00

Valore di stima:	€ 44.100,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 44.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.895,00

LOTTO 31

- Bene N° 31** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2

Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 59, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.400,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:

i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:

- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.

Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.

Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.

I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.

La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2	18,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 41.400,00	100,00%	€ 41.400,00
				Valore di stima:	€ 41.400,00

Valore di stima: € 41.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.330,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 60, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.420,00
Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con i valori noti di altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. Dati fondamentali di confronto sono stati i valori di effettiva compravendita e dei compromessi di altri box dello stesso complesso (verificati dai rogiti notarili) riferiti agli anni dal 2016 al 2021. I citati riferimenti sono stati comunque confrontati con i valori di immissione sul mercato di altri box di analoghe caratteristiche verificati sia direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliare, sia sui diversi siti internet. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel particolare si è verificato che:
i box appartenenti allo stesso complesso effettivamente venduti dal 2016 al 2021 sono stati ceduti:
- nel 2016 con valori leggermente inferiori al minimo OMI 2016 in quanto pari a €/mq. 2.000,00 rispetto ad un minimo OMI di €/mq. 2.200,00;
- nel 2018 con valori attestati sul minimo OMI 2018 o leggermente superiori a tale valore: minimo OMI secondo semestre 2018 pari ad €/mq. 2.150;
- nel 2021 con valore di poco superiore alla media dell'OMI 2021, vale a dire valore di compravendita pari ad €/mq. 2.600,00 su una media OMI di €/mq. 2.475,00;
- il compromesso stilato nel 2021 riporta un valore di pattuita compravendita pari ad €/mq 2.600,00.
Avendo osservato che i valori OMI sono rimasti sostanzialmente invariati nel periodo considerato, si può rilevare che quando effettivamente è stato completato l'iter burocratico/autorizzativo e la costruzione dell'autorimessa è stata ultimata, i valori di vendita sono andati aumentando, passando da valori attestati sul minimo OMI a valori anche superiori alla media dell'OMI stesso.
Per quanto riguarda le unità immesse sul mercato si è verificato che vi sono pochi box in vendita in località Riva Trigoso, mentre risulta un alto numero di unità immesse in vendita nell'area centrale di Sestri Levante.
I valori di vendita risultano attestarsi nella fascia superiore del valore OMI vigente.
La quotazione OMI secondo semestre 2022 – per il Comune di Sestri Levante nell'ambito della

microzona catastale n. 0, Codice Zona Periferica/RIVA, Cod. D4 - riporta per la Tipologia "Residenziale" BOX, le seguenti quotazioni:

- valore di mercato compreso tra € 2.000,00/mq. ed € 2.950,00/mq.

Nella stima del valore unitario da attribuire al box si è tenuta in particolare considerazione la collocazione entro fabbricato di nuova edificazione, l'ottima accessibilità all'autorimessa, la facilità di manovra e lo stato conservativo. Fra gli elementi di deprezzamento è stato, invece, ponderato il vincolo di pertinenzialità e gli aspetti manutentivi specificati nella Convenzione con il Comune.

Ponderando tutti i fattori esposti in Perizia si è, pertanto, ritenuto congruo indicare un valore unitario del bene pari ad € 2.180,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Garage Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2	19,00 mq	2.180,00 €/mq	€ 41.420,00	100,00%	€ 41.420,00
				Valore di stima:	€ 41.420,00

Valore di stima: € 41.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 39.349,00

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

Genova, li 14/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A1 - Atto provenienza
- ✓ Atto di provenienza - ALL A2 - Atto integrativo
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B - Visura per Soggetto
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C - Schema subalterni oggetto di perizia
- ✓ Planimetrie catastali - ALL D - Planimetria Copertura
- ✓ Planimetrie catastali - ALL E - Planimetrie catastali con verifiche dimensionali
- ✓ Altri allegati - ALL F - Convenzione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALL G - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ Concessione edilizia - ALL H1 - Documentazione amministrativa
- ✓ Concessione edilizia - ALL H2 - Pratica Collaudo
- ✓ Tavola del progetto - ALL H3 - Stralci planimetrie di progetto
- ✓ Altri allegati - ALL I - stralci geoportale con mappali e PUC
- ✓ Foto - ALL L1 - Documentazione fotografica Esterni (Aggiornamento al 15/06/2022)
- ✓ Foto - ALL L2 - Documentazione Fotografia Interni Generale (Aggiornamento al 15/06/2022)
- ✓ Foto - ALL L3 - Documentazione Fotografica Box piano S1 (Aggiornamento al 15/06/2022)
- ✓ Foto - ALL L4 - Documentazione Fotografica Box piano S2 (Aggiornamento al 15/06/2022)
- ✓ Altri allegati - ALL M1 - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL M2 - Riparto Amministrazione 2022
- ✓ Altri allegati - ALL N - OMI
- ✓ Altri allegati - ALL O - Copia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) vigente dal 13.08.2003 (sulla base dell'Atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25.07.2003), da ultimo variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 6 del 16/01/2013, diventata efficace con Provvedimento n.ro 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio di Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova, l'immobile in oggetto ricade nelle zone: - E3: Territori boscati non insediabili - S.I.C. (Siti di interesse Comunitario) - Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di versante Zona IIIb - Classe III - Non insediato - Aree con criticità di livello medio e diffuso; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della della Legge 1947/1939 e legge 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua; E2: Territori di presidio ambientale - S.I.C. (Siti di interesse Comunitario) - Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di versante - Zona IIIb - Classe III - Non insediato - Aree con criticità di livello medio e diffuso; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica ai sensi della della Legge 1947/1939 e legge 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua; - P: Disciplina paesistica ANI CE: Aree non antropizzate con regime normativo di conservazione ANI-CE art. 25 disciplina paesistica - Ambito di fondovalle - Zona Ia . Classe I - insediato- Aree non critiche; Vincoli di salvaguardia ambientale-paesistica della L.1947/1939 e L. 431/1985 - Territori costieri e corsi d'acqua; La base catastale per la zonizzazione del PUC è rimasta quella antecedente alla costruzione dell'immobile per cui esso risulta compreso in diversi mappali a loro volta ricadenti nelle zone di PUC sopra riportate. L'Ufficio Tecnico del Comune di Sestri Levante ha confermato che successivamente alla costruzione non è stata adottata alcuna variante di perimetrazione dello strumento urbanistico. Si allega alla perizia stralcio del Geoportale dell'Agenzia delle Entrate e stralcio del PUC dal cui confronto risulta possibile verificare le estensioni del mappale 1783 e dei mappali di origine.

Prezzo base d'asta: € 49.875,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.206,65

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 41.040,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 47.896,58

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.550,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 41.040,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 58.018,52

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.627,50

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.585,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 32, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.950,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 33, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 35, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.890,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37) , interno 37, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 37, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.890,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 38, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.890,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.887,50

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.349,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 43, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.349,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 44, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.349,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 45), interno 45, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 45, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 48.070,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 46, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 48, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 49, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 51, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.700,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52) , interno 52, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 52, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.855,50

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 53, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 47.533,67

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 55, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.900,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 56, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 52.189,09

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57) , interno 57, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 57, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 55.195,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 58, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 41.895,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.330,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2
Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 60, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 39.349,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.875,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 2), interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa presenta in generale buono stato di conservazione. In alcuni box sono presenti segni di percolamenti che dall'Amministratore della società proprietaria vengono dichiarati come tracce di pregresse infiltrazioni completamente risolte. Le porte basculanti dei box risultano tutte in ottime condizioni; durante il sopralluogo sono state aperte e non hanno evidenziato problematiche di movimentazione. La copertura presenta uno stato manutentivo generale piuttosto buono; tuttavia, i muretti parapetto perimetrali presentano segni di diffusi percolamenti con tracce nere nella parte alta e segni di umidità di risalita in prossimità del piano di calpestio. Le aiuole piantumate risultano trascurate anche se non versano in un generale cattivo stato. Sono presenti erbacce infestanti a perimetro.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.206,65

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 12), interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	33,00 mq

Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.040,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 20), interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.896,58

Bene N° 4 - Garage

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 21), interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.550,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 23), interno 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.040,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 24) , interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.018,52

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 27)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un</p>		

	complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.627,50

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 28), interno 28, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 28, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.585,00

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box 29), interno 29, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	22,00 mq

Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.950,00

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 32), interno 32, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 32, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 11 - Garage

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n.33), interno 33, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.890,00

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 35), interno 35, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.890,00

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 37) , interno 37, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 37, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.890,00

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 38), interno 38, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 38, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un</p>		

	complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.887,50

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 39), interno 39, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.349,00

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 42), interno 42, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 42, Categoria C6	Superficie	19,00 mq

Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.349,00

Bene N° 17 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 43), interno 43, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 43, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.349,00

Bene N° 18 - Garage

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 44)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.070,00

Bene N° 19 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 45), interno 45, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 46), interno 46, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 48), interno 48, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 48, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un</p>		

	complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 49), interno 49, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 49, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 23 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 50), interno 50, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	18,00 mq

Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.700,00

Bene N° 24 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 51), interno 51, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 51, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.855,50

Bene N° 25 - Garage

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 52) , interno 52, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 52, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.533,67

Bene N° 26 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 53), interno 53, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 53, Categoria C6	Superficie	24,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.900,00

Bene N° 27 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 55), interno 55, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 55, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.189,09

Bene N° 28 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 56), interno 56, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 56, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un</p>		

	complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.195,00

Bene N° 29 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 57) , interno 57, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 57, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.895,00

Bene N° 30 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 58), interno 58, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 58, Categoria C6	Superficie	21,00 mq

Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.330,00

Bene N° 31 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 59), interno 59, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 59, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.349,00

Bene N° 32 - Garage

Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - Via Palermo (Box n. 60), interno 60, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 60, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è costituito da un box inserito in autorimessa a due piani ad esclusiva destinazione a parcheggio, con copertura piana destinata a parcheggi a raso di uso pubblico. I singoli box presentano tutti identica tipologia con diverse estensioni superficiali, ma tra loro poco differenti. La costruzione è nel Comune di Sestri Levante, frazione Riva Trigoso, situata a sud-est del capoluogo comunale; la cittadina è formata da due parti distinte: Trigoso, la più antica, all'interno e in collina e Riva, sul mare, anticamente nominata la Ripa. Riva si affaccia su un ampio golfo delimitato da due promontori: punta Manara sul lato ovest, dietro la quale si trova la città di Sestri Levante, e XXXXX XXXXX sul lato est, dietro la quale si trova Moneglia. La denominazione congiunta è entrata a poco a poco nell'uso comune, per identificare impropriamente la sola frazione di Riva. L'autorimessa di cui all'oggetto si trova all'estremità ovest del borgo addossata alla collina di Punta Manara, in posizione leggermente defilata, ma inserita in un complesso immobiliare costituito da edifici di significativa dimensione che, soprattutto nei mesi estivi, costituiscono un ampio bacino di utenza. L'accesso veicolare avviene dalla via Palermo; pedonalmente si accede all'autorimessa anche attraverso due rampe di scale e un ascensore che si dipartono dal piano dei parcheggi pubblici (copertura dell'autorimessa). L'autorimessa presenta due piani S1-seminterrato ed S2-interrato, di superficie utile pari a circa mq. 1200,00, come si evince dai dati progettuali, suddivisa in numero 60 box. Le corsie di manovra risultano ampie e comode con facilità di ingresso ed uscita per quasi tutti i box.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		