
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mortola Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2025 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 333.691,75	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20.....	26

INCARICO

In data 11/07/2025, il sottoscritto Arch. Mortola Cristiana, con studio in Via della Libertà, 33-1 - 16035 - Rapallo (GE), email cristiana.mortola@studioilsegno.net, PEC cristiana.mortola@archiworldpec.it, Tel. 0185 272787, Fax 0185 272787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Appartamento costituente la parte residenziale di una villetta compresa in una schiera di quattro elementi; la villetta ha al piano strada un box e spazi di servizio ed è in posizione mediana nella schiera. L'appartamento si sviluppa su due livelli a partire dal primo piano rispetto alla strada, sovrastante il box. L'accesso avviene tramite una scala esterna dalla strada e l'ingresso all'alloggio è al primo livello. Qui si trovano un ingresso-soggiorno, una camera da letto singola, un piccolo bagno, un disimpegno tra camera e bagno dove è installata una doccia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un vano a monte senza finestre. Al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna piuttosto comoda, si trova un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che occupa metà del sedime, un disimpegno, una stanza utilizzata come camera ma non avente la superficie minima richiesta e una camera matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si può uscire su un terrazzo vivibile avente profondità di circa 2 metri e lunghezza pari al fronte dell'appartamento.

L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/10/2005.

Custode delle chiavi: Sovemo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Box interrato, ricavato nel sedime del fabbricato originario, sbancando il terrapieno a livello strada. L'accesso è direttamente dalla strada privata del Parco Tigullio. Le dimensioni sono utili per il parcheggio di un'auto del segmento medio essendo la sua lunghezza interna utile di circa m 4,60. La larghezza dell'accesso è di m 3,50, la larghezza interna è di m 3,50 per circa metà della sua lunghezza, mentre la parte più interna ha larghezza di m 2,20. L'altezza interna è di m 2,50. A lato del box vi è un locale di servizio ad uso cantina, di larghezza analoga al box e di profondità variabile tra m 2,90 e m 2,10, a seconda della configurazione della roccia che è rimasta a vista nel vano.

L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/10/2005.

Custode delle chiavi: Sovemo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

L'unità immobiliare residenziale confina a Nord con strada privata Parco Tigullio, posta a quota inferiore, a Est con subalterno 2 dello stesso mappale 607, a Sud con terrapieno, a Ovest con il subalterno 4 dello stesso mappale 607, sopra con cielo libero, sotto con subalterno 6 dello stesso mappale 607 (bene n.2 della presente perizia).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Il box confina a Nord con strada privata Parco Tigullio, a Est con subalterno 2 dello stesso mappale 607, a Sud con terrapieno, a Ovest con il subalterno 4 dello stesso mappale 607, sotto con terrapieno, sopra con l'immobile residenziale bene n.ro 1 di questo lotto unico.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	54,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	2
Balcone coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq	3,00 m	2
Balcone coperto	11,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				122,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette dei singoli vani sono le seguenti.

Piano primo.

Ingresso soggiorno 14 mq

Disimpegno con doccia 2 mq

Bagno 1 mq

Camera 9 mq

Stanza cieca 9,50 mq

Ripostiglio (altezza utile m 1,15 a m 1,55 da terra): 1 mq

Piano secondo.

Soggiorno-pranzo-cottura 25 mq

Disimpegno 1,5 mq

Camera matrimoniale 13 mq

Stanzetta 6 mq

Bagno 3,5 mq

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,60 m	Terra
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Dall'originaria denuncia all'oggi l'identificativo catastale, la categoria e la classe dell'immobile sono rimasti sempre gli stessi.

Nel corso degli anni il Catasto ha correttamente registrato i passaggi di proprietà.

La consistenza è variata dai 6,5 vani iniziali a 7.5 vani nel periodo tra il 23/04/1964 e il 01/01/1992, quando è tornata ad essere di 6.5 vani fino al 01/06/1998; da questa data ad oggi è di 6.5 vani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

L'immobile è stato realizzato dall'attuale proprietaria nel 2009 e dalla prima denuncia al Catasto i suoi dati (identificativi, categoria, classe, consistenza e rendita) sono rimasti immutati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	607	3	1	A7	2	6,5	114 mq	1292,43 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	565				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale agli atti e lo stato reale dei luoghi vi è una difformità consistente nella minore profondità del vano cieco al livello inferiore. Tale difformità non modifica la rendita e pertanto non si prevede la presentazione di una nuova planimetria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	607	6	1	C6	5	24	26 mq	182,21 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	565				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato risulta che la parte più interna del box è più larga e più profonda rispetto alla planimetria catastale. Come esposto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, tale difformità non è sanabile per cui si dovranno ripristinare i luoghi come da progetto, e dal momento che detta planimetria catastale è corrispondente a quella del progetto approvato non è necessario un aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare ad un primo esame visivo mediocre a causa dell'abbandono in cui versa, pur essendovi al suo interno ancora mobili e numerosi effetti personali dei precedenti utilizzatori. In realtà il recupero degli spazi abitativi potrebbe essere principalmente attuato con semplici pulizie ed imbiancature. Vi è, però, da riscontrare qualche fenomeno di muffa, dovuto per lo più alla prolungata chiusura, e qualche fenomeno infiltrativo dal tetto, il quale necessita di un intervento di revisione. Per quanto riguarda i balconi si segnala che quello al livello superiore appare in buono stato e il suo intradosso e il suo frontalino possono essere rinnovati con semplici interventi. In condizioni peggiori versa il balcone inferiore che presenta profonde spaccature nei frontalini, anche in quelli interni in corrispondenza dell'apertura della scala che sale dal livello stradale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Lo stato di conservazione del box e della cantina adiacente è buono, in relazione alla destinazione d'uso. Le minime finiture, coerenti con il carattere di servizio degli spazi, realizzate circa 16 anni fa, sono ancora in buono stato e non vi sono rilevanti fenomeni di umidità. Il serramento dell'accesso del garage (portone sezionale) è di recente installazione ed appare ancora in ottimo stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Negli atti precedenti, a partire da quello di vendita da parte del costruttore, è indicata come oggetto anche la quota di 250/1000 del terreno attorno all'edificio, oggi identificato con le particelle n.ro 562, 555 e 567 del Catasto Terreni. Dette particelle sono oggi classificate rispettivamente come "Sedime" le prime due e "Area" la

terza, cioè come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani" e non hanno intestazione proprietaria. Sono comunque da considerarsi parti comuni alle quattro unità immobiliari formanti l'edificio mappale 607 del Catasto Fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

La villetta in cui trova l'appartamento è all'interno di una schiera di quattro elementi, aventi struttura unica continua. La struttura portante è mista: ai livelli inferiori i muri portanti di sostegno del retrostante terrapieno sono utilizzati come fondazione dei pilastri in cemento armato dei livelli superiori. Le murature perimetrali sono in mattoni laterizi con camera d'aria interna, mentre internamente al piano superiore si trovano soltanto divisori non portanti e al piano inferiore ugualmente tramezze a definire i singoli ambienti; uno spesso muro portante divide la parte a valle originariamente autorizzata e la parte a monte successivamente ricavata dallo scavo del retrostante terrapieno; due balconi sbalzo, anch'essi con struttura in cemento armato completano la configurazione dell'immobile sulla facciata a valle.

Le finiture sono ancora quasi completamente quelle dell'epoca di costruzione:

- i pavimenti sono in piastrelle smaltate di diverso colore e formato a seconda del vano: bordeaux, verdi, arancioni;
- la scala ha pedate ed alzate in legno scuro verniciato;
- i bagni presentano piastrelle in bicottura smaltata, bianche rettangolari con bordi smussati;
- il portoncino d'ingresso è in legno, con rivestimento in doghe, verniciato;
- le finestre sono in legno, con vetro singolo, smaltate di bianco all'interno e verniciate a legno all'esterno, ad esclusione delle due grandi finestre scorrevoli di soggiorno e camera da letto che sono in alluminio anodizzato color oro, tipico delle prime realizzazioni con questo materiale, ed hanno vetro singolo;
- le tapparelle avvolgibili sono presenti solo per le finestre della facciata principale Nord e sono in legno al piano inferiore e in plastica color legno al piano superiore;
- le porte interne sono in legno tamburato smaltato di bianco, a pannello cieco intero (senza vetro o alcuna cornice);
- i muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco;
- l'impianto elettrico appare essere quello originale: sono presenti gli interruttori generali con i grandi tasti rosso e nero, i frutti sono di serie molto datate; soltanto la parte di impianto esterno del balcone è di nuova fattura, di tipo con canalette e porta-frutti esterni.

L'unica porzione di recente rifacimento è l'angolo cottura, dove è stata installata una cucina componibile, posando un nuovo rivestimento sopra il piano di lavoro e inserendo nuove prese; si tratta comunque di opere risalenti agli anni '80 o '90 del Novecento.

Si evidenzia che l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'unica fonte di calore è costituita da un caminetto a legna presente in soggiorno, che appare di più recente installazione; il caminetto è di forma classica con cappa che arriva a soffitto e piana di pietra sotto la bocca ed ha al suo interno un inserto con vetri chiusi e regolazioni di tipo moderno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Le finiture interne dei due vani costituenti il presente immobile bene n.ro 2 del lotto unico sono molto semplici, in coerenza con la destinazione d'uso di servizio. I muri sono semplicemente intonacati, fatta esclusione per il muro in blocchetti di calcestruzzo lasciato a vista sul lato Nord-Est e per la roccia affiorante nella parete Sud del vano cantina. I pavimenti sono in battuto di cemento.

La chiusura del box avviene tramite un portone sezionale di acciaio azionabile elettricamente con telecomando. L'adiacente locale cantina è collegato al box stesso tramite un varco interno, ma ha anche un accesso autonomo

dall'esterno, chiuso con una porta metallica semplice, della tipologia dedicata a cantine e magazzini.
Come già esposto, le dimensioni della zona di parcheggio sono idonee per un'auto del segmento medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sedino Paolo di Garlasco	27/12/1994	57886	12140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	21/01/1995	466	403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vigevano	16/01/1995	120	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Il box è stato realizzato nel 2009 dalla proprietaria eseguita nell'interrato sottostante l'appartamento bene n.ro 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria di Chiavari aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 30/09/2019
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 420.631,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.315,85
Percentuale interessi: 1,75 %
Rogante: Notaio Fanfaroni Giuseppe di Garlasco
Data: 27/09/2019
N° repertorio: 6740
N° raccolta: 4939
Note: L'esecutata figura come terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 19/05/2025
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 4190
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è trascritto fino alla concorrenza di Euro 178.162,13 oltre interessi e spese.

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca volontaria è di Euro 35,00.

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria di Chiavari aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 30/09/2019
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 420.631,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.315,85
Percentuale interessi: 1,75 %
Rogante: Notaio Fanfaroni Giuseppe di Garlasco
Data: 27/09/2019
N° repertorio: 6740
N° raccolta: 4939
Note: L'esecutata figura come terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di pertinenzialità**
Trascritto a Chiavari il 12/06/2009
Reg. gen. 5032 - Reg. part. 3872
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si tratta dell'atto di asservimento del box all'appartamento (bene n.ro 1), ai sensi della L.122/89 "Tognoli".
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 19/05/2025
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 4190
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è trascritto fino alla concorrenza di Euro 178.162,13 oltre interessi e spese.

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione di ciascuna iscrizione di ipoteca volontaria è di Euro 35,00.

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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

Licenza edilizia in variante, prot.1899 del 26 giugno 1959

Concessione edilizia in sanatoria (secondo condono edilizio) n.20 del 07/08/2008 (prot.00781); pratica condono n.2/94.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La schiera in cui si trova l'appartamento è stata edificata tra il 15 dicembre 1959 e il 20 agosto 1960, in forza della licenza edilizia prot.1899 del 26/06/1959. Il piano superiore è conforme al suddetto progetto, mentre al piano inferiore è stata scavata la parte a monte per ricavare l'ampliamento dell'ingresso-soggiorno e il vano senza finestre: tale scavo è stato attuato senza alcun titolo edilizio per cui esso è stato regolarizzato grazie alla L.724/94 (secondo condono edilizio), in forza di concessione edilizia in sanatoria n.20/2008.

Al termine della realizzazione del progetto originario, in data 28/11/1960 è stata decretata l'abitabilità con decorrenza 28/11/1960; tale decreto di abitabilità non è però più valido in quanto sono stati successivamente realizzate opere abusive condonate, per le quali vi era necessità di richiedere un nuovo decreto di abitabilità, ma ciò non è mai avvenuto.

Si rileva che il vano cieco al primo livello, realizzato come sopra descritto tramite lo scavo abusivo del terrapieno a monte e successivamente condonato, è in realtà sensibilmente più piccolo di quanto dichiarato in detta sanatoria. Ciò costituirebbe una difformità, ma, essendo la diminuzione di superficie e volume inferiore al 6% del totale del piano, rientra nelle tolleranze recentemente inserite nel DPR 380/01, per cui si può dichiarare la conformità di questo livello.

Anche al piano superiore sono emerse modeste differenze tra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi: analogamente a quanto detto per il piano inferiore, pure queste differenze rientrano nelle tolleranze di Legge per cui si può dichiarare la conformità dell'intera unità immobiliare per quanto riguarda superfici e volumi.

Vi è un'ultima questione da evidenziare: nel progetto originario il tetto era a due falde ma con il compluvio centrale; in fase di costruzione questa configurazione è stata variata nel più tradizionale tetto a due falde con il displuvio (il colmo) centrale, sebbene con minima pendenza delle due falde. Nel condono relativo all'ampliamento di sedime del primo piano il tetto è non indicato e non risultano altre pratiche relative a questo elemento. Si deve pertanto considerare tale modifica una difformità, regolarizzabile ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08; il costo della regolarizzazione è stimabile in €.2.500,00, comprendendo spese tecniche e sanzione di

€.516,00, dovuta a causa della mancanza della planimetria catastale originaria, non reperibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Autorizzazione Paesaggistica n.6355 del 19/11/2008.

Permesso di costruire n.66 del 25 giugno 2009 (Pratica Edilizia n.1973) per la realizzazione di un box interrato ai sensi della L.122/89.

Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n.66/09, presentata in data 10/08/2010.

Nella configurazione del progetto iniziale, di cui al Permesso di Costruire 66/09, il box era più ampio (più profondo e con la stessa larghezza massima di m 3,50 per tutta la sua profondità), mentre la vicina cantina aveva dimensioni più ridotte. Con la variante di cui alla DIA del 10/08/2010 si aumentarono le dimensioni della cantina, tramite un maggiore scavo del terrapieno, si collegarono cantina e box, e si diminuì la profondità del box e la sua larghezza nella parte più interna.

All'oggi si rileva che questa riduzione del box è stata attuata solo in parte: esso è, sì, più stretto nella seconda parte ed è complessivamente meno profondo rispetto al Permesso di Costruire, ma non nella misura prevista dalla DIA in variante, per cui si configura una difformità per aumento di superficie e di volume rispetto all'ultimo progetto approvato.

Sebbene sia oggi possibile ampliare il box secondo la L.122/89 "Tognoli", questa Legge non è utilizzabile per la sanatoria dell'esistente in quanto essa è una norma derogatoria di leggi, regolamenti e piani urbanistici, per cui sarà necessario ripristinare i luoghi, con la costruzione di una parete che riconduca il sedime del box a quello previsto dal progetto.

Il costo di tale operazione è stimabile pari a €2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.999,08

La schiera di quattro appartamenti non è costituita in condominio. Gli oneri condominiali sono relativi alla comunione del Parco Tigullio per la gestione della strada di accesso e della rete fognaria che sale all'Aurelia tramite pompe.

Le spese sono relative ad entrambi gli immobili del presente lotto, considerati unitariamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.999,08

La schiera di quattro appartamenti non è costituita in condominio. Gli oneri condominiali sono relativi alla comunione del Parco Tigullio per la gestione della strada di accesso e della rete fognaria che sale all'Aurelia tramite pompe.

Le spese sono relative ad entrambi gli immobili del presente lotto, considerati unitariamente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20

Appartamento costituente la parte residenziale di una villetta compresa in una schiera di quattro elementi; la villetta ha al piano strada un box e spazi di servizio ed è in posizione mediana nella schiera. L'appartamento si sviluppa su due livelli a partire dal primo piano rispetto alla strada, sovrastante il box. L'accesso avviene tramite una scala esterna dalla strada e l'ingresso all'alloggio è al primo livello. Qui si trovano un ingresso-soggiorno, una camera da letto singola, un piccolo bagno, un disimpegno tra camera e bagno dove è installata una doccia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un vano a monte senza finestre. Al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna piuttosto comoda, si trova un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che occupa metà del sedime, un disimpegno, una stanza utilizzata come camera ma non avente la superficie minima richiesta e una camera matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si può uscire su un terrazzo vivibile avente profondità di circa 2 metri e lunghezza pari al fronte dell'appartamento. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 305.125,00

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili similari, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

L'appartamento è, come già detto, in una zona pregiata e apprezzata sul mercato delle seconde case turistiche. Questa posizione è, al contrario, del tutto negativa per l'acquisto di una casa a fini di utilizzarla come prima residenza, in quanto troppo scomoda ai servizi e piuttosto isolata in inverno, quando tutte le seconde case rimangono vuote.

In questo tipo di mercato, in una zona di pregio e in un certo qual modo anche "ambita", si devono però esaminare le caratteristiche estrinseche specifiche, in particolare la panoramicità, l'esclusività e la disponibilità di spazi accessori dedicati, in quanto basta una minima variazione di una di queste caratteristiche per alzarne o abbassarne sensibilmente il valore. Sebbene a pochissima distanza vi siano immobili compravenduti a prezzi unitari intorno a €/mq 10.000,00, a prescindere dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile dei cui si tratterà successivamente, l'alloggio periziando presenta alcuni aspetti critici:

-la panoramicità verso il mare è limitata ed è in direzione laterale;

-la vista frontale è verso il versante Est della collina di S.Ambrogio, indubbiamente gradevole, ma caratterizzata dalla presenza di numerose architetture degli anni 60 e 70 del Novecento di dubbia qualità e di non particolare apprezzamento comune;

- l'esposizione è principalmente verso Nord-Nord-Ovest, essendo così il soleggiamento e la luminosità limitati;

- la posizione è all'interno di un'ansa della strada, costretta tra il muro di contenimento a monte e la carreggiata a valle; a ciò si aggiunga l'essere un elemento mediano di una schiera, per cui l'unico affaccio è sostanzialmente quello verso valle (Nord-Nord-Ovest) e l'unico spazio di soggiorno esterno è

il balcone del secondo livello;

- l'ambito complessivo è di pregio, ma l'accesso alla casa avviene tramite una strada privata piuttosto trascurata e non percepibile come il percorso di accesso ad un contesto di lusso; essa serve diverse costruzioni, alcune di scarsa qualità architettonica;

- al termine della strada vi è un ristorante con stabilimento balneare per cui, specie la sera, vi può essere un maggiore traffico veicolare rispetto a quello che normalmente ci si aspetterebbe per un viale privato.

Per la valutazione si è verificato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati, i due principali servizi statistici dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la materia estimativa, ma i dati reperiti non sono molto indicativi in quanto l'area da essi contemplata è molto ampia e, come detto, anche una piccola variazione nelle caratteristiche estrinseche può far variare sensibilmente il valore.

Da un approfondimento locale della ricerca è emerso che nel 2022 è stato compravenduto l'appartamento direttamente adiacente, al centro della schiera, che costituisce il miglior comparabile possibile.

Detto appartamento era, secondo il progetto originario, esattamente uguale a quello periziando; all'oggi esso risulta leggermente più piccolo in quanto mancante della parte a monte del livello residenziale inferiore e al piano strada ha solo una cantina e nessun box interrato. Al momento della compravendita anche questo alloggio presentava ancora le finiture originali dell'epoca di costruzione e lo stato conservativo era analogo a quello descritto precedentemente nel paragrafo dedicato.

Il prezzo dichiarato in atto è di €228.000,00 euro, che rapportato alla superficie commerciale corrisponde ad un prezzo unitario di €/mq 2.350,00. Accertato che l'annuncio di vendita è rimasto attivo per un tempo congruo e analizzando altri atti recentemente stipulati e riguardanti altri immobili in zona, si è assunto detto prezzo unitario come primo riferimento per la stima; esso è però da attualizzare all'oggi e, visto l'andamento del mercato recente, appare congruo assumere un valore unitario di riferimento di €/mq 2.500,00.

Il valore complessivo dell'immobile è dato dalla moltiplicazione di detto valore unitario per la superficie commerciale, come da tabella in questo paragrafo.

Non si applicano costi di ristrutturazione in quanto, come sopra esposto, il valore di riferimento assunto è proviene da immobile in analoghe condizioni di conservazione.

Il valore qui determinato e riferito al solo appartamento è da considerarsi ai soli fini fiscali per le dichiarazioni nell'atto di trasferimento, ma non può essere assunto come valore dell'unità immobiliare residenziale in un'eventuale vendita separata dal box pertinenziale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20

Box interrato, ricavato nel sedime del fabbricato originario, sbancando il terrapieno a livello strada. L'accesso è direttamente dalla strada privata del Parco Tigullio. Le dimensioni sono utili per il parcheggio di un'auto del segmento medio essendo la sua lunghezza interna utile di circa m 4,60. La larghezza dell'accesso è di m 3,50, la larghezza interna è di m 3,50 per circa metà della sua lunghezza, mentre la parte più interna ha larghezza di m 2,20. L'altezza interna è di m 2,50. A lato del box vi è un locale di servizio ad uso cantina, di larghezza analoga al box e di profondità variabile tra m 2,90 e m 2,10, a seconda della configurazione della roccia che è rimasta a vista nel vano. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 52.700,00

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Il box in oggetto è pertinenziale all'appartamento bene n.ro 1 del presente lotto unico e pertanto non può essere venduto separatamente da esso. La sua presenza è preziosa per l'alloggio in quanto, sebbene vi sia disponibilità di parcheggio nel viale privato, un box è comunque un accessorio che valorizza la parte residenziale, sia per la comodità, sia per la possibilità di proteggere l'auto.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per questa categoria di immobili e per questa zona, riporta un range di valori compreso tra €/mq 2.150,00 e €/mq 3.200,00. Per l'immobile periziando appare congruo assumere un valore prossimo ai minimi in quanto in quest'area specifica non vi è la carenza di posti auto presente nelle altre parti della zona individuata dall'OMI e si deve, inoltre, considerare che circa un terzo della superficie dell'unità immobiliare non ha destinazione d'uso a parcheggio, ma a cantina, per cui assumendo un valore unitario di riferimento di €/mq 2.200,00 per il box e di €/mq 750,00 per la cantina (30% del valore unitario dell'appartamento), da una media ponderata si ottiene il valore unitario di riferimento utilizzato, pari a €/mq 1.700,00.

Il valore individuato con i calcoli di cui alla tabella di questo paragrafo è da considerarsi ai soli fini fiscali per la dichiarazione nel decreto di trasferimento, ma non può essere considerato quale valore di mercato ai fini di una eventuale vendita separata dall'unità residenziale (comunque non possibile in quanto il box è asservito all'unità immobiliare residenziale con regolare atto notarile ai sensi della L.122/89 "Tognoli").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	122,05 mq	2.500,00 €/mq	€ 305.125,00	100,00%	€ 305.125,00
Bene N° 2 - Garage Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20	31,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 52.700,00	100,00%	€ 52.700,00
				Valore di stima:	€ 357.825,00

Valore di stima: € 357.825,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Art.48 L.R.16/08 per regolarizzazione conformazione tetto	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	1.742,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica - Costruzione di parete per regolarizzazione box	2.000,00	€
--	----------	---

Valore finale di stima: € 333.691,75

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.

Rapallo, li 24/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mortola Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Precedenti atti di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche di appartamento e box
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Progetto originario dell'edificio con relativa licenza edilizia
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Condono edilizio delle difformità dell'appartamento con relativa concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Progetto di realizzazione del box con relativo permesso di costruire e variante con relativa SCIA alternativa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi ed elaborati di confronto con planimetrie catastali e planimetrie di progetto approvato
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa del Catasto Terreni
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica e localizzazione del sito
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio del viale privato di accesso e dell'impianto fognario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella delle spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20
Appartamento costituente la parte residenziale di una villetta compresa in una schiera di quattro elementi; la villetta ha al piano strada un box e spazi di servizio ed è in posizione mediana nella schiera. L'appartamento si sviluppa su due livelli a partire dal primo piano rispetto alla strada, sovrastante il box. L'accesso avviene tramite una scala esterna dalla strada e l'ingresso all'alloggio è al primo livello. Qui si trovano un ingresso-soggiorno, una camera da letto singola, un piccolo bagno, un disimpegno tra camera e bagno dove è installata una doccia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un vano a monte senza finestre. Al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna piuttosto comoda, si trova un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che occupa metà del sedime, un disimpegno, una stanza utilizzata come camera ma non avente la superficie minima richiesta e una camera matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si può uscire su un terrazzo vivibile avente profondità di circa 2 metri e lunghezza pari al fronte dell'appartamento. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20
Box interrato, ricavato nel sedime del fabbricato originario, sbancando il terrapieno a livello strada. L'accesso è direttamente dalla strada privata del Parco Tigullio. Le dimensioni sono utili per il parcheggio di un'auto del segmento medio essendo la sua lunghezza interna utile di circa m 4,60. La larghezza dell'accesso è di m 3,50, la larghezza interna è di m 3,50 per circa metà della sua lunghezza, mentre la parte più interna ha larghezza di m 2.20. L'altezza interna è di m 2,50. A lato del box vi è un locale di servizio ad uso cantina, di larghezza analoga al box e di profondità variabile tra m 2,90 e m 2,10, a seconda della configurazione della roccia che è rimasta a vista nel vano. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 333.691,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 333.691,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565, Qualità Ente Urbano	Superficie	122,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'appartamento appare ad un primo esame visivo mediocre a causa dell'abbandono in cui versa, pur essendovi al suo interno ancora mobili e numerosi effetti personali dei precedenti utilizzatori. In realtà il recupero degli spazi abitativi potrebbe essere principalmente attuato con semplici pulizie ed imbiancature. Vi è, però, da riscontrare qualche fenomeno di muffa, dovuto per lo più alla prolungata chiusura, e qualche fenomeno infiltrativo dal tetto, il quale necessita di un intervento di revisione. Per quanto riguarda i balconi si segnala che quello al livello superiore appare in buono stato e il suo intradosso e il suo frontalino possono essere rinnovati con semplici interventi. In condizioni peggiori versa il balcone inferiore che presenta profonde spaccature nei frontalini, anche in quelli interni in corrispondenza dell'apertura della scala che sale dal livello stradale.		
Descrizione:	Appartamento costituente la parte residenziale di una villetta compresa in una schiera di quattro elementi; la villetta ha al piano strada un box e spazi di servizio ed è in posizione mediana nella schiera. L'appartamento si sviluppa su due livelli a partire dal primo piano rispetto alla strada, sovrastante il box. L'accesso avviene tramite una scala esterna dalla strada e l'ingresso all'alloggio è al primo livello. Qui si trovano un ingresso-soggiorno, una camera da letto singola, un piccolo bagno, un disimpegno tra camera e bagno dove è installata una doccia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un vano a monte senza finestre. Al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna piuttosto comoda, si trova un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura che occupa metà del sedime, un disimpegno, una stanza utilizzata come camera ma non avente la superficie minima richiesta e una camera matrimoniale. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si può uscire su un terrazzo vivibile avente profondità di circa 2 metri e lunghezza pari al fronte dell'appartamento. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Località Parco Tigullio 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 565,	Superficie	31,00 mq

	Qualità Ente Urbano		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del box e della cantina adiacente è buona, in relazione alla destinazione d'uso. Le minime finiture, coerenti con il carattere di servizio degli spazi, realizzate circa 16 anni fa, sono ancora in buono stato e non vi sono rilevanti fenomeni di umidità. Il serramento dell'accesso del garage (portone sezionale) è di recente installazione ed appare ancora in ottimo stato.		
Descrizione:	Box interrato, ricavato nel sedime del fabbricato originario, sbancando il terrapieno a livello strada. L'accesso è direttamente dalla strada privata del Parco Tigullio. Le dimensioni sono utili per il parcheggio di un'auto del segmento medio essendo la sua lunghezza interna utile di circa m 4,60. La larghezza dell'accesso è di m 3,50, la larghezza interna è di m 3,50 per circa metà della sua lunghezza, mentre la parte più interna ha larghezza di m 2,20. L'altezza interna è di m 2,50. A lato del box vi è un locale di servizio ad uso cantina, di larghezza analoga al box e di profondità variabile tra m 2,90 e m 2,10, a seconda della configurazione della roccia che è rimasta a vista nel vano. L'ubicazione è in una zona di alto pregio ambientale e turistico, nella valletta di "Marina di Bardi", a poca distanza dalla spiaggia, all'interno del complesso "Parco Tigullio" formato da diverse ville e villette servite da una strada privata. Il complesso si raggiunge tramite la strada statale Aurelia, da cui si distacca il viale privato, e lungo la quale passa un servizio di bus con frequenza oraria; esso si trova a circa 2,5 chilometri dal centro di Zoagli, a 4 chilometri dal centro di Rapallo ove si trovano negozi e supermercati e i principali servizi, e a 6 chilometri dal casello autostradale di Rapallo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 30/09/2019
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 420.631,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.315,85
Percentuale interessi: 1,75 %
Rogante: Notaio Fanfaroni Giuseppe di Garlasco
Data: 27/09/2019
N° repertorio: 6740
N° raccolta: 4939
Note: L'esecutata figura come terza datrice di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 19/05/2025
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 4190
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è trascritto fino alla concorrenza di Euro 178.162,13 oltre interessi e spese.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ PARCO TIGULLIO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 30/09/2019
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1032
Quota: 1/1
Importo: € 420.631,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.315,85
Percentuale interessi: 1,75 %

Rogante: Notaio Fanfaroni Giuseppe di Garlasco

Data: 27/09/2019

N° repertorio: 6740

N° raccolta: 4939

Note: L'esecutata figura come terza datrice di ipoteca.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Chiavari il 19/05/2025

Reg. gen. 4980 - Reg. part. 4190

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è trascritto fino alla concorrenza di Euro 178.162,13 oltre interessi e spese.