

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.318,40</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

In data 21/04/2022, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Vico Carmagnola, 7/14 C - 16100 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locale commerciale, posto al piano terra, al primo e secondo sottostrada del civico 29 nero di Via Razzetti, in zona centrale a Santo Stefano d'Aveto, in mezzo al verde, vicino all'azienda di promozione turistica, a parcheggi pubblici, ad altre attività commerciali, bar e similari. Il tessuto urbanistico è quello tipico dei complessi residenziali nati attorno alle località sciistiche, infatti Santo Stefano d'Aveto, grazie agli impianti di risalita posti nella vicina frazione di Rocca d'Aveto, è stata dagli anni cinquanta in poi una florida stazione sciistica che attirava sciatori e turisti dall'intera Liguria e dalle vicine Emilia e Lombardia.

Proprio nella via in cui si trova il bene pignorato è presente la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e quella secondaria di primo grado. E' presente inoltre una buona dotazione di impianti sportivi.

Discreta la presenza di attività commerciali e la dotazione di parcheggi.

Nell'immobile pignorato, sito nel complesso condominiale "Il castello" oggi libero e con ancora presenti gli arredi della precedente attività, troviamo una zona di vendita dotata d'ampie vetrate. Tale zona è collegata, da breve rampa di scale, ad altra zona espositiva, con altezza inferiore ai 2,7 metri in cui si trovano bagno e antibagno. Tramite altra scala si accede al piano fondi, destinato a cantine.

L'edificio in cui l'immobile pignorato si colloca, è stato costruito negli anni settanta e ha subito poi alcune varianti non sostanziali nel corso degli anni successivi.

E' costituito da tre piani, oltre al piano terra. La copertura, è a falde e rivestita in ardesia.

I prospetti, tinteggiati, di colore bianco presentano una zona basamentale porticata su diversi livelli e ampi terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici, si è tenuto il giorno 24/05/2022 alle ore 11, con l'incaricato di SO.VE.MO srl.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' presente in atti certificazione notarile, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in Rapallo, datata 6 aprile 2022. Da ispezione ipotecaria da me eseguita in data 3 agosto 2022 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione.

## 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)

Il bene pignorato catastalmente risulta ancora intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre dell'esecutato, defunto il 14 agosto 2014. L'esecutato ha accettato il bene pignorato in eredità con beneficio di inventario il 20 novembre 2014 con atto del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Genova.

L'esecutato non è coniugato.

## CONFINI

---

Il bene pignorato confina a sud con porticato, ad ovest con magazzini, a nord con cantine condominiali e l'ingresso al condominio civico 27 della stessa via e ad est con porticato.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	90,25 mq	101,80 mq	0,60	61,08 mq	2,23 m	S1
Negozio	40,70 mq	46,10 mq	1,00	46,10 mq	2,70 m	T
Cantina	93,60 mq	99,30 mq	0,20	19,86 mq	2,25 m	S2



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>127,04 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>127,04 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in contesto misto residenziale e commerciale, comodo alla zona di parcheggio. Per la zona di esposizione è stato applicato un coefficiente di riduzione poiché non finestrata e con altezza interna di circa 2,2 metri.  
La zona cantine presenta altezze variabili da 1,96 m a 2,54 m.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1985 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 480, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 177
Dal 01/01/1994 al 04/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 480, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 177 Rendita € 3.126,32
Dal 04/06/2015 al 23/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 814, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 177 Rendita € 3.126,32

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	18	814	16	1	C1	3	177	170 mq		T-S1-S2	

### Corrispondenza catastale



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

Quanto non indicato in planimetria riguarda solo elementi di arredo e di facile rimozione.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata visura dei progetti esistenti sull'immobile.

## PATTI

---

Il bene pignorato al momento del sopralluogo, il 24 maggio 2022, risultava libero, collegato alla rete idrica, ma non a quella elettrica.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità commerciali pignorata al momento del sopralluogo, in data 24 maggio 2022, risultava libera e non collegata alla rete elettrica.

Risultava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4), ancora attrezzata con il bancone di vendita, specchi e scaffalature.

E' dotata di impianto di riscaldamento condominiale.

Il Condominio ha dato il via al monitoraggio delle strutture del Condominio per avere indicazioni su eventuali movimenti del fabbricato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare si colloca in un edificio costruito negli anni settanta, costituito da un basamento, a vocazione commerciale, più quattro piani fuori terra.

Sorge su distacco verso strada pubblica e presenta affacci su aree verdi, ha altezze interne variabili, come da rilievo (allegato 1) e presenta una struttura portante in cemento armato.

Il tetto dell'edificio è a falde, con tegole in ardesia; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.



Si accede al bene pignorato da porticato continuo lungo tutto il basamento del condominio.

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, il pavimento della zona di vendita è rivestito con piastrelle in cotto, i restanti pavimenti sono in battuto di cemento, mentre pareti e pavimento del bagno sono rivestiti in piastrelle in ceramica ad altezze usuali. Gli ampi serramenti esterni sono in legno, così come la porta di bagno e antibagno.

Gli impianti sono sottotraccia, riscaldamento e acqua calda sanitaria sono forniti da una caldaia condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene pignorato al momento del sopralluogo effettuato dalla CTU, il 24 maggio 2022, risultava libero, con ancora presenti arredi, scaffalature e specchi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1985 al 04/10/2009	**** Omissis ****	<b>costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/10/2009 al 22/07/2014	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/10/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	15/12/2014		7496
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		UR Sede GENOVA	07/07/2014	3108	9990
Dal 22/07/2014 al 20/11/2014	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Parisi	22/07/2014	1982	1119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/08/2014		4890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2014	**** Omissis ****	<b>accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Domenico Parisi	20/11/2014	2130	1191
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	09/12/2014		7341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova 2	24/11/2014	11907	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Chiavari il 15/03/2022  
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 2114  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona B del PRG di Santo Stefano d'Aveto, dove la destinazione d'uso del bene pignorato è ammissibile.

La zona è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca è stato realizzato in base alla licenza edilizia rilasciata dal comune di Santo Stefano d'Aveto il 20/07/1974 e successiva variante del 1975.

In particolare il bene pignorato è stato oggetto di sanatoria (prot. 4459 del 2003).

Agibilità rilasciata 18 marzo 1983.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto di sanatoria (allegato 12).

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 29724/2022, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 191,34 KWh/mq anno) (allegato 5).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 26.580,67

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.900,00



Si fa presente che il creditore precedente è proprio l'amministrazione del condominio di cui il bene pignorato fa parte e che ha comunicato che il debito attuale dell'esecutato è pari ad Euro 26.580,67 (compresa la rata scadente il 30 luglio) oltre alla rata che andrà a scadere il 20 agosto pari ad Euro 1.065,00.

Nell'ultima delibera del 03.05.2022 il Condominio ha deliberato lo stanziamento di Euro 4.900,00 + iva per il monitoraggio delle strutture del Condominio per un anno; non risultano altre delibere relative a spese straordinarie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2  
Trattasi di locale commerciale, posto al piano terra, al primo e secondo sottostrada del civico 29 nero di Via Razzetti, in zona centrale a Santo Stefano d'Aveto, in mezzo al verde, vicino all'azienda di promozione turistica, a parcheggi pubblici, ad altre attività commerciali, bar e similari. Il tessuto urbanistico è quello tipico dei complessi residenziali nati attorno alle località sciistiche, infatti Santo Stefano d'Aveto, grazie agli impianti di risalita posti nella vicina frazione di Rocca d'Aveto, è stata dagli anni cinquanta in poi una florida stazione sciistica che attirava sciatori e turisti dall'intera Liguria e dalle vicine Emilia e Lombardia. Proprio nella via in cui si trova il bene pignorato è presente la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e quella secondaria di primo grado. E' presente inoltre una buona dotazione di impianti sportivi. Discreta la presenza di attività commerciali e la dotazione di parcheggi. Nell'immobile pignorato, sito nel complesso condominiale "Il castello" oggi libero e con ancora presenti gli arredi della precedente attività, troviamo una zona di vendita dotata di ampie vetrate. Tale zona è collegata, da breve rampa di scale, ad altra zona espositiva, con altezza inferiore ai 2,7 metri in cui si trovano bagno e antibagno. Tramite altra scala si accede al piano fondi, destinato a cantine. L'edificio in cui l'immobile pignorato si colloca, è stato costruito negli anni settanta e ha subito poi alcune varianti non sostanziali nel corso degli anni successivi. E' costituito da tre piani, oltre al piano terra. La copertura, è a falde e rivestita in ardesia. I prospetti, tinteggiati, di colore bianco presentano una zona basamentale porticata su diversi livelli e ampi terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 814, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 82.576,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra i 684,00 e 1407,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, negozi (C/1) della zona B1 nel secondo semestre 2021 riportano un valore minimo di 830,00 €/mq ed un valore massimo € 1650,00 €/mq, per uno stato conservativo NORMALE.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Razzetti 29E a Santo Stefano d'Aveto (GE) in €/mq 650,00.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie convenzionale: mq 127,04 valore unitario: 650,00 €/mq.



mq 127,04 x €/mq 650,00 = € 82.576,00 (ottantaduemilacinquecentosettantasei/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti anche in considerazione della mancanza degli allacci alle utenze, il valore a base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5% e di un ulteriore 5% per variazioni di mercato:

€ 82.576,00 - 10% = € 74.318,40 (settantaquattromilatrecentodiciotto/40) prezzo base per la vendita all'asta del negozio sito in Via E. Razzetti 29E a Santo Stefano d'Aveto (GE).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2	127,04 mq	650,00 €/mq	€ 82.576,00	100,00%	€ 82.576,00
				Valore di stima:	€ 82.576,00

Valore di stima: € 82.576,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

**Valore finale di stima: € 74.318,40**

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra i 684,00 e 1407,00 €/mq. Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, negozi (C/1) della zona B1 nel secondo semestre 2021 riportano un valore minimo di 830,00 €/mq ed un valore massimo € 1650,00 €/mq, per uno stato conservativo NORMALE.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di Via Razzetti 29E a Santo Stefano d'Aveto (GE) in €/mq 650,00.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie convenzionale: mq 127,04 valore unitario: 650,00 €/mq.

mq 127,04 x €/mq 650,00 = € 82.576,00 (ottantaduemilacinquecentosettantasei/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti anche in considerazione della mancanza degli allacci alle utenze, il valore a base d'asta viene ridotto di



una percentuale del 5% e di un ulteriore 5% per variazioni di mercato:  
€ 82.576,00 - 10% = € 74.318,40 (settantaquattromilatrecentodiciotto/40) prezzo base per la vendita all'asta del negozio sito in Via E. Razzetti 29E a Santo Stefano d'Aveto (GE).

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 04/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zuppa Alessandra

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura catastale attuale (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 9 Altri allegati - spese condominiali (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - regolamento di condominio (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - sanatoria (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - accettazione eredità (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - agibilità (Aggiornamento al 25/07/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2  
Trattasi di locale commerciale, posto al piano terra, al primo e secondo sottostrada del civico 29 nero di Via Razzetti, in zona centrale a Santo Stefano d'Aveto, in mezzo al verde, vicino all'azienda di promozione turistica, a parcheggi pubblici, ad altre attività commerciali, bar e similari. Il tessuto urbanistico è quello tipico dei complessi residenziali nati attorno alle località sciistiche, infatti Santo Stefano d'Aveto, grazie agli impianti di risalita posti nella vicina frazione di Rocca d'Aveto, è stata dagli anni cinquanta in poi una florida stazione sciistica che attirava sciatori e turisti dall'intera Liguria e dalle vicine Emilia e Lombardia. Proprio nella via in cui si trova il bene pignorato è presente la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e quella secondaria di primo grado. E' presente inoltre una buona dotazione di impianti sportivi. Discreta la presenza di attività commerciali e la dotazione di parcheggi. Nell'immobile pignorato, sito nel complesso condominiale "Il castello" oggi libero e con ancora presenti gli arredi della precedente attività, troviamo una zona di vendita dotata d'ampie vetrate. Tale zona è collegata, da breve rampa di scale, ad altra zona espositiva, con altezza inferiore ai 2,7 metri in cui si trovano bagno e antibagno. Tramite altra scala si accede al piano fondi, destinato a cantine. L'edificio in cui l'immobile pignorato si colloca, è stato costruito negli anni settanta e ha subito poi alcune varianti non sostanziali nel corso degli anni successivi. E' costituito da tre piani, oltre al piano terra. La copertura, è a falde e rivestita in ardesia. I prospetti, tinteggiati, di colore bianco presentano una zona basamentale porticata su diversi livelli e ampi terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 814, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B del PRG di Santo Stefano d'Aveto, dove la destinazione d'uso del bene pignorato è ammissibile. La zona è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica.

**Prezzo base d'asta: € 74.318,40**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.318,40**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - Via E. Razzetti 29, interno E, piano T-S1-S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 814, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	127,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità commerciali pignorata al momento del sopralluogo, in data 24 maggio 2022, risultava libera e non collegata alla rete elettrica. Risultava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4), ancora attrezzata con il bancone di vendita, specchi e scaffalature. E' dotata di impianto di riscaldamento condominiale. Il Condominio ha dato il via al monitoraggio delle strutture del Condominio per avere indicazioni su eventuali movimenti del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale commerciale, posto al piano terra, al primo e secondo sottostrada del civico 29 nero di Via Razzetti, in zona centrale a Santo Stefano d'Aveto, in mezzo al verde, vicino all'azienda di promozione turistica, a parcheggi pubblici, ad altre attività commerciali, bar e similari. Il tessuto urbanistico è quello tipico dei complessi residenziali nati attorno alle località sciistiche, infatti Santo Stefano d'Aveto, grazie agli impianti di risalita posti nella vicina frazione di Rocca d'Aveto, è stata dagli anni cinquanta in poi una florida stazione sciistica che attirava sciatori e turisti dall'intera Liguria e dalle vicine Emilia e Lombardia. Proprio nella via in cui si trova il bene pignorato è presente la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e quella secondaria di primo grado. E' presente inoltre una buona dotazione di impianti sportivi. Discreta la presenza di attività commerciali e la dotazione di parcheggi. Nell'immobile pignorato, sito nel complesso condominiale "Il castello" oggi libero e con ancora presenti gli arredi della precedente attività, troviamo una zona di vendita dotata d'ampie vetrate. Tale zona è collegata, da breve rampa di scale, ad altra zona espositiva, con altezza inferiore ai 2,7 metri in cui si trovano bagno e antibagno. Tramite altra scala si accede al piano fondi, destinato a cantine. L'edificio in cui l'immobile pignorato si colloca, è stato costruito negli anni settanta e ha subito poi alcune varianti non sostanziali nel corso degli anni successivi. E' costituito da tre piani, oltre al piano terra. La copertura, è a falde e rivestita in ardesia. I prospetti, tinteggiati, di colore bianco presentano una zona basamentale porticata su diversi livelli e ampi terrazzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Chiavari il 15/03/2022  
Reg. gen. 2640 - Reg. part. 2114  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

