

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Mancini, nell'ambito della
liquidazione del patrimonio R.G. 42/2023 XXXXXXXXX XXXXX

Giudice delegato: Dott.ssa Monteleone Chiara

Liquidatore: Oneto Pietro



INCARICO.....	6
PREMESSA.....	6
LOTTO 1.....	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 41, INTERNO 4, PIANO 2°;	7
DESCRIZIONE;	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;.....	9
TITOLARITA.....	10
CONFINI	10
CONSISTENZA.....	10
CRONISTORIA DATI CATASTALI	10
DATI CATASTALI	12
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
PROVENIENZE VENTENNALI	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
REGOLARITÀ EDILIZIA	15
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	16
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 29, PIANO S1;	16
DESCRIZIONE	17
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	18
TITOLARITA.....	18
CONFINI	18
CONSISTENZA.....	19
CRONISTORIA DATI CATASTALI	19
DATI CATASTALI	20
STATO DI OCCUPAZIONE.....	20
PROVENIENZE VENTENNALI	20
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	21
NORMATIVA URBANISTICA.....	21
REGOLARITÀ EDILIZIA	22
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	22
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 23, PIANO S2;.....	23
DESCRIZIONE	23
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	23
TITOLARITA.....	24
CONFINI	24
CONSISTENZA.....	24
CRONISTORIA DATI CATASTALI	24
DATI CATASTALI	25
STATO DI OCCUPAZIONE.....	25
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	26
NORMATIVA URBANISTICA.....	27
REGOLARITÀ EDILIZIA	27
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	28
LOTTO 2.....	28
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 11A, PIANO 1°;	28
DESCRIZIONE	28
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	31
TITOLARITA.....	31
CONFINI	31



CONSISTENZA.....	31
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	31
DATI CATASTALI.....	32
STATO DI OCCUPAZIONE.....	32
PROVENIENZE VENTENNALI.....	33
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	33
NORMATIVA URBANISTICA.....	35
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	35
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	36
BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;.....	37
DESCRIZIONE.....	37
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	37
TITOLARITA.....	37
CONFINI.....	38
CONSISTENZA.....	38
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	38
DATI CATASTALI.....	39
STATO DI OCCUPAZIONE.....	39
PROVENIENZE VENTENNALI.....	39
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	40
NORMATIVA URBANISTICA.....	42
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	42
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	43
LOTTO 3.....	43
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 11A,.....	44
DESCRIZIONE.....	44
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	45
TITOLARITA.....	45
CONFINI.....	45
CONSISTENZA.....	46
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	46
DATI CATASTALI.....	46
STATO DI OCCUPAZIONE.....	47
PROVENIENZE VENTENNALI.....	47
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	48
NORMATIVA URBANISTICA.....	50
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	50
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	51
BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;.....	51
DESCRIZIONE.....	51
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	52
TITOLARITA.....	52
CONFINI.....	52
CONSISTENZA.....	53
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	53
DATI CATASTALI.....	53
STATO DI OCCUPAZIONE.....	54
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	55
NORMATIVA URBANISTICA.....	56
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	57
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	57
BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;.....	57
DESCRIZIONE.....	57
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	58



TITOLARITA.....	58
CONFINI	59
CONSISTENZA.....	59
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	59
DATI CATASTALI	60
STATO DI OCCUPAZIONE.....	60
PROVENIENZE VENTENNALI	60
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	61
NORMATIVA URBANISTICA.....	63
REGOLARITÀ EDILIZIA	63
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	63
LOTTO 4.....	64
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ CIV. 11, PIANO S1-T-1°-2°;.....	64
DESCRIZIONE	64
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	66
TITOLARITA.....	66
CONFINI	66
CONSISTENZA.....	67
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	67
DATI CATASTALI	68
STATO DI OCCUPAZIONE.....	68
PROVENIENZE VENTENNALI	68
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	69
NORMATIVA URBANISTICA.....	70
REGOLARITÀ EDILIZIA	70
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	71
BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ CIV. 13, PIANO T;.....	72
DESCRIZIONE	72
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	73
TITOLARITA.....	73
CONFINI	73
CONSISTENZA.....	74
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	74
DATI CATASTALI	75
STATO DI OCCUPAZIONE.....	75
PROVENIENZE VENTENNALI	75
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	76
NORMATIVA URBANISTICA.....	77
REGOLARITÀ EDILIZIA	77
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	78
STIMA/FORMAZIONE LOTTI.....	78
LOTTO 1	79
LOTTO 2	85
LOTTO 3	87
LOTTO 4	91
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	94
LOTTO 1	94
LOTTO 2	97
LOTTO 3	98
LOTTO 4	100



SCHEMA RIASSUNTIVO.....	101
LOTTO 1	101
LOTTO 2	103
LOTTO 3	104
LOTTO 4	105



INCARICO

In data 09/04/2024, il sottoscritto Geom. Alessio Mancini, nato a Genova il 13/08/1987, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 3513 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico in Comune di Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto 29/5, email geomalessiomancini@gmail.com, PEC alessio.mancini@geopec.it, cell. 3299872642 veniva nominato consulente tecnico per la valutazione dei beni di cui al programma di liquidazione ex art. 272 comma 2 D.Lgs. 14 del 12/01/2019

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Dego (SV) via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1°-2°;
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà civ. 13, piano T;



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;
- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 41, INTERNO 4, PIANO 2°;

DESCRIZIONE;

Descrizione del contesto

L'immobile oggetto di analisi è situato nel comune di Arenzano (GE), in via Unità d'Italia 41.

Arenzano è un comune situato nella Riviera di Ponente, in provincia di Genova, lungo la fascia costiera ligure. Il territorio comunale si sviluppa su un'area collinare che degrada verso il mare, caratterizzandosi per una conformazione orografica tipica della costa ligure.

Il comune è attraversato dalla Strada Statale Aurelia (SS1) e dispone di un accesso diretto all'Autostrada A10 Genova-Ventimiglia, garantendo ottimi collegamenti con il capoluogo ligure e le altre località della riviera, inoltre è servito dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, con stazione ubicata in prossimità del centro urbano.

La località presenta una forte vocazione turistica e residenziale, favorita dal clima mite e dalla presenza di infrastrutture a destinazione turistico-ricettiva.



Il fabbricato si inserisce in un tessuto urbano residenziale caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano, con destinazione d'uso perlopiù abitativa. La zona è considerata di pregio per la vicinanza al litorale e la presenza di unità immobiliari con affacci panoramici sul mare. L'accessibilità è garantita dalla viabilità locale, direttamente collegata a quella principale e alla rete autostradale tramite l'uscita dell'Autostrada A10 "Arenzano", situata a breve distanza.

L'area risulta dotata di servizi primari e secondari, tra cui esercizi commerciali, istituti scolastici, impianti sportivi e spazi di aggregazione. Il quartiere beneficia della prossimità alla fascia costiera, con presenza di stabilimenti balneari e aree pedonali dedicate al turismo e al tempo libero.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato oggetto di analisi è un edificio a destinazione residenziale, ubicato a monte del secondo tornante proveniente da valle di via Unità d'Italia. Si tratta di uno stabile condominiale edificato sul versante collinare, parzialmente terrazzato, con uno sviluppo di cinque piani fuori terra. La realizzazione dell'edificio risale al periodo 1962-1964.

L'accesso principale al condominio avviene mediante una scala esterna che si diparte da via Unità d'Italia e conduce all'ingresso dell'edificio.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponature perimetrali in laterizio. Le facciate esterne risultano intonacate e rifinite con rivestimento in arenino di tonalità grigia. La copertura è di tipo piano, con una porzione praticabile, destinata a terrazzo di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ubicata al piano attico.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono. In particolare, le facciate risultano in condizioni manutentive adeguate, presumibilmente a seguito di interventi di manutenzione effettuati in epoca recente, atti a preservare l'integrità dell'involucro edilizio e la durabilità dei materiali di finitura.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato sopra descritto ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di



affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).

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

- XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Sud: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Ovest: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Est: vano scala e altre unità facenti parte dello stesso condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	104,32 m ²	129,54 m ²	1,00	129,54 m ²	3,00 m	2°
Balcone	5,74 m ²	8,87 m ²	0,25	2,22 m ²	-	2°
Balcone	6,01 m ²	9,13 m ²	0,25	2,28 m ²	-	2°
Totale superficie convenzionale:				134,04 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				134,04 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/08/2020	XXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXX XXXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6



	Xxxxxxxxx Xxxxx - Usufrutto 1/1	Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Sup. Catastale 137 m² Rendita 1.258,86 € Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/01/2003 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 21/03/2002 al 21/01/2003	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7758.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 11/02/2002 al 21/03/2002	Xxxxxxxxx xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1.258,86 € Piano 2 VARIAZIONE del 11/02/2002 Pratica n. 20543 in atti dal 21/01/2003 VALIDAZIONE CLASSAMENTO D.M.701/94 (n. 44786.1/2002)
Dal 13/11/2000 al 11/02/2002	Xxxxxxxxx xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/11/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 198444 in atti dal 19/06/2001
Dal 13/07/2000 al 13/11/2000	Xxxxxxxxx xxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 Atto del 13/07/2000 Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9589 - COMPRAVENDITA Voltura n. 178578.1/2000 - Pratica n. 190887 in atti dal 14/06/2001
Dal 01/01/1992 al 13/07/2000	XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX - SOC. PER AZ. CON SEDE IN GENOVA	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita L. 2.437.500 Piano 2 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX - SOC. PER AZ. CON SEDE IN GENOVA	Catasto fabbricati Fg 21, part 705, sub 6 Categoria A/2 Cl 2, Cons 6,5 vani Rendita 1,03 €; 1.989 L. Piano 2 Impianto meccanografico del 30/06/1987



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	705	6		A/2	2	6,5 vani	137 m2	1.258,86 €	2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato quale residenza dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXX, dal sig. XXXXXXXXX XXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Usufrutto 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/1)	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Genova	25/03/2002	7758.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXX XXXXX*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 25/03/2002 al reg. gen. N. 10658 e al reg. part. N. 2233

A favore di:

- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Capitale € 413.000,00

Tasso interesse annuo 6,7 %

Totale € 826.000,00

Durata anni 20

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 05/08/2004 al reg. gen. N. 39963 e al reg. part. N. 9676

A favore di:



- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Durata anni 15

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 03/08/2004

N° repertorio 97649/8268

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Genova il 16/02/2022 al reg. gen. N. 4931 e al reg. part. N. 789

A favore di:

- Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino

Contro:

- XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2
- XXXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 413.000,00

Totale € 826.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 21/03/2002

N° repertorio 94348

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo



Iscritta a Genova il 31/07/2024 al reg. gen. N. 26954 e al reg. part. N. 3708

A favore di:

- *Sanpaolo IMI S.P.A. con sede in Torino*

Contro:

- *Xxxxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di proprietà

- *Xxxxxxxxxx Xxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 12/12/1998 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxx Xxxxxxx, nato a Ceva (SV) il 17/09/1995 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per il diritto di nuda proprietà – per la quota di 1/2

- *Xxxxxxxxxx Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per il diritto di usufrutto - per la quota di 1/1

Capitale € 52.000,00

Totale € 104.000,00

Rogante: Notaio Mammi Giuseppe

Data 03/08/2004

N° repertorio 97649

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualficazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al *“Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano”*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 4 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano.



L'accesso agli atti ha evidenziato che lo stabile condominiale in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in conformità alla **licenza edilizia n. 6796 del 12/12/1962**, successivamente integrata dalla **licenza in variante n. 4235 del 12/09/1963**, e dichiarato agibile con il **decreto di abitabilità n. 38/64**, rilasciato in data **12/10/1964**.

Lo stato di fatto dell'appartamento risulta conforme, come verificato attraverso il confronto con gli elaborati grafici allegati alla **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 14689/2000**, fatta eccezione per la presenza di un controsoffitto in cartongesso all'interno del locale disimpegno, posizionato ad una quota di 2,35 m dal piano di calpestio, inferiore al limite minimo prescritto dalla normativa vigente pari a 2,40 m. Conseguentemente, tale controsoffittatura dovrà essere oggetto di demolizione al fine di ripristinare l'altezza utile minima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE – codice identificativo 0720208683, valido fino al 09/03/2030;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 29, PIANO S1;



DESCRIZIONE

Descrizione del contesto

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 1".

Descrizione del fabbricato

L'edificio oggetto di analisi è un immobile a destinazione residenziale, ubicato a monte del secondo tornante proveniente da valle di via Unità d'Italia. Si configura come uno stabile condominiale edificato su un versante collinare, composto da due corpi di fabbrica strutturalmente collegati.

Il primo corpo di fabbrica si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, con destinazione esclusivamente residenziale. Il secondo corpo di fabbrica è articolato in un piano terra e due livelli seminterrati, destinati ad autorimessa. La realizzazione del complesso edilizio risale al periodo 1963-1964.

L'accesso principale al condominio avviene direttamente dal marciapiede di via Unità d'Italia.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura piana e tamponature perimetrali in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e rifinite con rivestimento in arenino di tonalità grigia.

Lo stato di conservazione del fabbricato è complessivamente buono. Le facciate risultano in condizioni manutentive adeguate, presumibilmente a seguito di interventi di manutenzione eseguiti in epoca recente, finalizzati alla conservazione dell'involucro edilizio e alla durabilità dei materiali di finitura.

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di



klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).

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

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: cantina n. 5 facente parte dello stesso stabile condominiale

Sud: cantina n. 2 facente parte dello stesso stabile condominiale



Ovest: parte verso cantina n. 3 facente parte dello stesso stabile condominiale e parte verso vano scala condominiale

Est: muri perimetrali verso intercapedine contro-terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Cantina	9,01 m ²	10,65 m ²	1,00	10,65 m ²	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,65 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				10,65 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 20/06/2024	Xxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 Xxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 Xxxxxxxx Xxxxx - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2024 Pratica n. GE0091703 in atti dal 20/06/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91703.1/2024)
Dal 31/08/2020 al 20/06/2024	Xxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 Xxxxxxxx Xxxxxx - Nuda Proprietà 1/2 Xxxxxxxx Xxxxx - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	Xxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Sup. Catastale 10 m ² Rendita 53,92 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/03/2002 al 09/11/2015	Xxxxxxxx Xxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 53,92 €; 104.400 L. Piano 1 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7759.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 01/01/1992 al 21/03/2002	Xxxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 53,92 €; 104.400 L. Piano 1 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Dal 27/07/1990 al 01/01/1992	Xxxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 0,03 €; 54 L. Piano 1 Atto del 27/07/1990 Pubblico ufficiale GRASSO R Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 322 - PU Registrazione n. 8969 registrato in data 10/08/1990 - Voltura n. 23949.1/1990 in atti dal 10/11/1993
Dal 30/06/1987 al 27/07/1990	XXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX - SOC. PER AZ. CON SEDE IN GENOVA	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 20 Categoria C/2 Cl 2, Cons 9 m ² Rendita 0,03 €; 54 L. Piano 1 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	678	20		C/2	2	9 m ²	10 m ²	53,92 €	1

Corrispondenza catastale

Dall'analisi effettuata, si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Tuttavia, si evidenzia che nella visura catastale l'immobile risulta identificato al piano 1, mentre nella realtà la cantina è effettivamente collocata al piano S1, come per altro correttamente riportato sulla planimetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX, dal sig. XXXXXXXX XXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			



	XXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXXXX Xxxx xxxxxxxx, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	25/03/2002	7758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX Xxxxx*

Contro:

- *XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualificazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al "Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano"



REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 4 settembre 2024, è stata presentata un'istanza di accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano al fine di acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi della documentazione acquisita è emerso che lo stabile condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 1735, rilasciata in data 20 marzo 1963. Successivamente, è stata rilasciata un'autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per il mantenimento di alcune opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio in sanatoria, come verificato attraverso il confronto con la documentazione acquisita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a magazzino, per la quale non è necessario redigere l'APE.
- non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ARENZANO (GE) – VIA UNITÀ D'ITALIA CIV. 23,
PIANO S2;**

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto e descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 2".

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2);
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1).

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

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali verso intercapedine contro-terra

Sud: muri perimetrali verso passaggio condominiale

Ovest: verso altro box facente parte dello stesso stabile condominiale

Est: verso altro box facente parte dello stesso stabile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Posto Auto	16,55 m ²	17,99 m ²	1,00	17,99 m ²	2,65 m	S2
Totale superficie convenzionale:				17,99 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				17,99 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/08/2020 al 20/06/2024	XXXXXXXXX XXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXXXX - Nuda Proprietà 1/2 XXXXXXXXX XXXXX - Usufrutto 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Sup. Catastale 15 m ² Rendita 161,13 € Piano 1 Atto del 31/08/2020 Pubblico ufficiale MANUTI DOMENICO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n.



		161924 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 18512.1/2020 Reparto PI di GENOVA in atti dal 09/09/2020
Dal 09/11/2015 al 31/08/2020	Xxxxxxxxx XXXX xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Sup. Catastale 15 m ² Rendita 161,13 € Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 21/03/2002 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx XXXX xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 161,13 €; 312.000 L. Piano 1 Atto del 21/03/2002 Pubblico ufficiale GIUSEPPE MAMMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 94347 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7759.1/2002 Reparto PI di GENOVA in atti dal 26/03/2002
Dal 01/01/1992 al 21/03/2002	Xxxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 161,13 €; 312.000 L. Piano 1 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Xxxxx xxxxxxxx - Proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg 21, part 678, sub 63 Categoria C/6 Cl 1, Cons 15 m ² Rendita 0,13 €; 255 L. Piano 1 Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano
	21	678	63		C/6	1	15 m ²	15 m2	161,13 €	1

Corrispondenza catastale

Dall'analisi effettuata, si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Tuttavia, si evidenzia che nella visura catastale l'immobile risulta identificato al piano 1, mentre nella realtà il box auto è effettivamente collocato al piano S2, come per altro correttamente riportato sulla planimetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXX.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 12/12/1998 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ceva (CN) il 17/09/1995 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Nuda Proprietà 1/2); XXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Usufrutto 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manuti Domenico	31/08/2020	161924	33166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	09/09/2020	25474	18512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 31/08/2020	XXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 04/02/1960 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mammi Giuseppe	21/03/2002	94347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatori a di Genova	25/03/2002	7758	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione controllata

Iscritta a Genova il 05/06/2024 al reg. gen. N. 19090 e al reg. part. N. 15069

A favore di:

- -Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXX XXXXX

Contro:

- -XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 10/11/2023 n. rep. 200



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della **Zona R – Ambiti di Riqualificazione**, e più precisamente nella **Zona 09 R** del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). In relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), per quanto concerne l'assetto insediativo, l'area è classificata come **TU-PU-ID.MA**.

Dal punto di vista paesaggistico, la zona è soggetta al *"Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme - zona collinare in località Maloa e Terrarossa ricca di vegetazione mediterranea e di numerosi belvederi sita nel comune di Arenzano"*

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 4 settembre 2024, è stata presentata un'istanza di accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Arenzano al fine di acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi della documentazione acquisita è emerso che lo stabile condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato in forza di **licenza edilizia n. 1735**, rilasciata in data **20 marzo 1963** e riferita al progetto per la costruzione di una **villetta con sottostanti box** annessi all'edificio, denominato "C". Per il fabbricato in oggetto è stato inoltre reperito **Decreto di Abitabilità n. 15/64 del 27/05/1964**

Dall'analisi comparativa tra gli elaborati progettuali e il rilievo diretto dei luoghi eseguito dallo scrivente, è emerso che la suddivisione interna degli spazi dell'autorimessa è stata realizzata con una diversa configurazione rispetto a quanto indicato nel progetto originale, generando quindi una discrepanza tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale.

A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano, è stato accertato che le discrepanze evidenziate possono essere regolarizzate mediante apposita procedura di sanatoria. I costi professionali risultano stimati in circa € 1.500,00, ai quali si aggiungono gli accessori di legge e una sanzione amministrativa pari a € 516,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:



- trattasi di unità adibita a posto auto, per la quale non è necessario redigere l'APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 11A, PIANO 1°;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto

L'immobile oggetto di analisi è situato nel comune di Dego (SV), in via Martiri della Libertà 11A, all'interno di un contesto residenziale caratterizzato da edifici a bassa e media densità edilizia. Dego è un centro dell'entroterra ligure appartenente alla provincia di Savona, localizzato lungo la valle del fiume Bormida, in un'area collinare di interesse paesaggistico.



Dal punto di vista della viabilità, l'immobile risulta facilmente accessibile grazie alla presenza della Strada Provinciale SP29, principale asse di collegamento con i comuni limitrofi e con la rete viaria di maggiore rilevanza. Inoltre, la stazione ferroviaria di Dego, posta lungo la linea Savona-Alessandria, consente collegamenti con i principali centri della regione.

Il contesto urbanistico si configura come prevalentemente residenziale, con la presenza di servizi di primaria necessità e attività commerciali nelle immediate vicinanze. L'area è inoltre caratterizzata da un'elevata incidenza di superfici verdi e aree collinari, rendendo l'ubicazione adatta a un utilizzo abitativo in un contesto di moderata urbanizzazione.

Descrizione del fabbricato

L'edificio, ubicato lungo un tratto di via Martiri della Libertà privo di sbocco, si compone sostanzialmente di due corpi di fabbrica. La porzione occidentale, risalente a un'epoca antecedente al 1967, rappresenta il nucleo originario della struttura; la porzione adiacente, è stata edificata ex novo in aderenza alla struttura preesistente, a seguito del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, rilasciato dal Comune di Dego in data 6 marzo 1968. Ad oggi, l'intero complesso si configura come un unico edificio, con i due corpi di fabbrica integrati e non separati.

In epoca risalente al 1965/1966, alla porzione occidentale del fabbricato è stata annessa una struttura a piano terra, che ospita una legnaia e un pollaio.

La palazzina si sviluppa su due piani fuori terra: il piano terra ospita tre posti auto e un magazzino, mentre il piano primo è destinato a uso residenziale, con la presenza di due unità abitative.

La struttura portante è in pietra, con solai in latero-cemento e tamponature interne in laterizio, mentre le facciate risultano intonacate e rifinite in arenino bianco. Il tetto, realizzato in legno, si compone di due falde non simmetriche ed è coperto da tegole, conformandosi alle tipologie costruttive tradizionali.

La legnaia e il pollaio costituiscono due corpi di fabbrica distinti, edificati a sud e ad est in aderenza ai manufatti limitrofi. Entrambi gli edifici sono dotati di copertura a falda singola, realizzata in legno e lamiera, sebbene differiscano per altezza e orientamento. La struttura portante della legnaia è in muratura, mentre quella del



pollaio è costituita da travi in legno. Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli in legno al grezzo, conferendo agli edifici un aspetto generalmente riconducibile a strutture baracche.

L'immobile, sia internamente che esternamente, presenta segni di vetustà e necessita di interventi di manutenzione, in particolare su alcune porzioni dei prospetti e della copertura.

Descrizione immobile oggetto di stima

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, composto da un'unità abitativa ubicata al primo piano, situata nella porzione orientale dello stabile sopra descritto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio di ingresso dello stabile è raggiungibile attraverso un breve tratto senza sbocco, ad uso pedonale e carrabile, che si dirama dalla via principale. L'edificio condominiale è privo di ascensore.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e ovest, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto dotata di balcone, in comune con gli altri ambienti, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.

L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti. Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Sud: appartamento in stabile condominiale in aderenza

Ovest: vano scala comune con l'altro appartamento facente parte dello stesso edificio bifamiliare

Est: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	59,72 m ²	72,54 m ²	1,00	72,54 m ²	3,00 m	1°
Balcone	11,35 m ²	11,35 m ²	0,25	2,84 m ²	-	1°
Totale superficie convenzionale:				75,38 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				75,38 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015	XXXXXXXX XXXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani



		Sup Catastale 73 m ² Rendita 124,72 € Piano 1
Dal 21/07/2006 al 09/11/2015	XXXXXXXX XXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani Rendita 124,72 € Piano 1
Dal 24/09/1996 al 21/07/2006	XXXXXXXX XXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani Rendita 124,72 € Piano 1
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXX XXXX xxxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXX XXXX - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani Rendita 124,72 € Piano 1
Dal 22/10/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXX Giovanni – proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani Rendita 124,72 € Piano 1
Dal 19/09/1990 al 22/10/1990	XXXXXXXX XXXXXXXX - proprietà 1/3 XXXXXXXX XXXX xxxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXX XXXX - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.2 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 3,5 vani Rendita 124,72 € Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	221	2		A/4	1	3,5 vani	73 m ²	124,72 €	1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stipulato il 01/01/2021, con scadenza fissata al 31/12/2024, automaticamente rinnovabile per un uguale periodo, salvo che la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge del 9/12/1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con A.R. almeno sei mesi prima della scadenza.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zanobini Mario	24/09/1996	162003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	25/09/1996	6530	5025
		Registrazione			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3) XXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXXX Xxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 08/05/1995 al reg. gen. N. 3053 e al reg. part. N. 2316

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:



- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*
- *XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 687 e al reg. gen N. 6549.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 24/03/1997 al reg. gen. N. 1935 e al reg. part. N. 1434

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 24/02/1997 n. rep. 605

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX XXXXX*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Savona il 25/09/1996 al reg. gen. N. 6529 e al reg. part. N. 822

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:



- *Xxxxxxxxxx Xxxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*

- *Xxxxxxxxxx Xxxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

Capitale L. 70.000.000,00

Spese L. 70.000.000,00

Totale L. 140.000.000,00

Durata anni 10

Rogante: Notaio Zanobini Mario

Data 24/09/1996

N° repertorio 162002

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- *SPA Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 06/03/1991 n. rep. 102/1991

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI
ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in
Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme
Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato –
Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 5 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti
amministrativi presso il Comune di Dego. Dall'analisi della documentazione risulta



che l'immobile è stato edificato a seguito del rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, emanato in data 6 marzo 1968, su istanza del sig. XXXXXXXXX, finalizzata all'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato composto da un piano terreno adibito a magazzino e un piano primo destinato a civile abitazione.

Si evidenzia altresì che la documentazione rinvenuta presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto attuale:

- **Balcone:** esistente nell'esecuzione reale, omesso e rappresentato in modo errato (limitato alla sola vista in prospetto) nei progetti originali;
- **Tramezzo divisorio in cucina:** non previsto nei disegni progettuali iniziali;
- **Quote dimensionali del fabbricato:** con variazioni riscontrate, pur rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dego, è stato accertato che le discrepanze evidenziate possono essere regolarizzate mediante apposita procedura di sanatoria. I costi professionali risultano stimati in circa € 1.500,00, ai quali si aggiungono gli accessori di legge e una sanzione amministrativa pari a € 1.033,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto - Descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione immobile oggetto di stima

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione orientale del fabbricato di cui sopra. L'accesso al posto auto è garantito da un breve percorso, privo di sbocco, ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta affacci a nord ed est, su distacco con gli edifici residenziali confinanti. L'accesso dal prospetto nord è realizzato mediante una doppia saracinesca in metallo, mentre il prospetto est è dotato di una finestra in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco; il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo e il soffitto è rivestito da pannelli isolanti applicati direttamente sull'intradosso della soletta. L'impianto elettrico, di configurazione minima, garantisce l'illuminazione essenziale. Complessivamente, l'unità si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)



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

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Sud: altra unità sita in diverso edificio in aderenza

Ovest: vano scala condominiale e altro posto auto facente parte dello stesso stabile

Est: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Box posto auto	71,36 m ²	87,07 m ²	1,00	87,07 m ²	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,07 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				87,07 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015	XXXXXXXXX XXXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 59 m ² Sup Catastale 70 m ² Rendita 167,59 € Piano T
Dal 21/07/2006 al 09/11/2015	XXXXXXXXX XXXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 59 m ² Rendita 167,59 € Piano T
Dal 24/09/1996 al 21/07/2006	XXXXXXXXX XXXXX - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 59 m ² Rendita 167,59 € Piano T
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXX XXXXX xxxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX XXXXX - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 59 m ² Rendita 167,59 € Piano T
Dal 22/10/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Giovanni – proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6



		Cl.U, Cons, 59 m ² Rendita 167,59 € Piano T
Dal 19/09/1990 al 22/10/1990	XXXXXXXX XXXXXX - proprietà 1/3 XXXXXXXX XXXXX XXXXXX - proprietà 1/3 XXXXXXXX XXXXX - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.4 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 59 m ² Rendita 167,59 € Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	
	41	221	4		C/6	U	59 m ²	70 m ²	167,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zanobini Mario	24/09/1996	162003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	25/09/1996	6530	5025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3) XXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.



		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/3)	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 08/05/1995 al reg. gen. N. 3053 e al reg. part. N. 2316

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3
- XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 687 e al reg. gen N. 6549.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 24/03/1997 al reg. gen. N. 1935 e al reg. part. N. 1434

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:



- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3

Atto giudiziario del 24/02/1997 n. rep. 605

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXX XXXXX*

Contro:

- XXXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1

Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Savona il 25/09/1996 al reg. gen. N. 6529 e al reg. part. N. 822

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- XXXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3

- XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

Capitale L. 70.000.000,00

Spese L. 70.000.000,00

Totale L. 140.000.000,00

Durata anni 10

Rogante: Notaio Zanobini Mario

Data 24/09/1996

N° repertorio 162002

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864



A favore di:

- SPA Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3

Atto giudiziario del 06/03/1991 n. rep. 102/1991

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 5 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Dego. Dall'analisi della documentazione risulta che l'immobile è stato edificato a seguito del rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, emanato in data 6 marzo 1968, su istanza del sig. XXXXXXXXX, finalizzata all'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato composto da un piano terreno adibito a magazzino e un piano primo destinato a civile abitazione.

Si evidenzia altresì che la documentazione rinvenuta presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto attuale:

- **Accessi esterni:** mancanza di uno dei due accessi all'unità immobiliare sul prospetto nord; il progetto indica un serramento sul prospetto est, che in realtà non è presente.
- **Serramento esterno:** il progetto prevede la presenza di una finestra che non risulta riscontrabile nello stato attuale;
- **Altezza interna:** errata indicazione dell'altezza interna: 3,45 m rilevati rispetto ai 4,00 m riportati in progetto;



- **Distribuzione interna:** La configurazione interna progettuale differisce da quella attuale, in particolare nella porzione sud sottostante al vano scala di accesso alle unità abitative dei piani superiori.

A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dego, è stato accertato che le discrepanze evidenziate possono essere regolarizzate mediante apposita procedura di sanatoria. I costi professionali risultano stimati in circa € 1.500,00, ai quali si aggiungono gli accessori di legge e una sanzione amministrativa pari a € 1.033,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a posto auto, per la quale non è necessario redigere l'APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 11A,

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto - Descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione immobile oggetto di stima

L'immobile in esame è un'unità residenziale ubicata nella porzione occidentale dello stabile bifamiliare già descritto, ed è costituita da un appartamento situato al primo piano e da tre pertinenze esclusive a piano terra, adibite a magazzino, legnaia e pollaio.

L'accesso all'unità abitativa è garantito da una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio d'ingresso è raggiungibile mediante un breve percorso, privo di sbocco, ad uso sia pedonale che carrabile, che si dirama dalla via principale. Si segnala inoltre l'assenza di ascensore.

Ogni magazzino dispone di accesso autonomo, fruibile tramite lo stesso breve percorso, ad uso pedonale e carrabile, che consente l'accesso al condominio.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e verso est, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina dotata di balcone, un soggiorno, una camera da letto, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati



di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.

L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti. Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Sud: appartamento in stabile condominiale in aderenza

Ovest: muri perimetrali su distacco da fabbricati residenziali

Est: vano scala comune con l'altro appartamento facente parte dello stesso edificio bifamiliare



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	59,05 m ²	73,50 m ²	1,00	73,50 m ²	2,95 m	1°
Balcone scoperto	3,83 m ²	3,83 m ²	0,25	0,96 m ²	-	1°
Cantina	20,68 m ²	25,55 m ²	0,20	5,11 m ²	4,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,57 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				79,57 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4,5 vani Sup Catastale 88 m ² Rendita 160,36 € Piano T-1
Dal 21/07/2006 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4,5 vani Rendita 160,36 € Piano T-1
Dal 24/09/1996 al 21/07/2006	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4 vani Rendita 160,36 € Piano T-1
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4 vani Rendita 160,36 € Piano T-1
Dal 22/10/1990 al 08/04/1991	Xxxxxxxxx Giovanni - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4 vani Rendita 160,36 € Piano T-1
Dal 19/09/1990 al 22/10/1990	Xxxxxxxxx Xxxxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.3 Categoria A/4 Cl.1, Cons, 4 vani Rendita 160,36 € Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	221	3		A/4	1	4,5 vani	88 m ²	160,36 €	T-1

Corrispondenza catastale

+39 329 98 72 642

geomalessiomancini@gmail.com

Piazza N.S. dell'Orto 29/5

16043 - Chiavari (GE)



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stipulato il 01/01/2021, con scadenza fissata al 31/12/2024, automaticamente rinnovabile per un uguale periodo, salvo che la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge del 9/12/1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con A.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1996	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zanobini Mario	24/09/1996	162003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	25/09/1996	6530	5025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.



	Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/3)	Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938
--	---	-------------------------	------------	------	------

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 08/05/1995 al reg. gen. N. 3053 e al reg. part. N. 2316

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxx Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*
- *Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 687 e al reg. gen N. 6549.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 24/03/1997 al reg. gen. N. 1935 e al reg. part. N. 1434

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 24/02/1997 n. rep. 605

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata Xxxxxxxx Xxxxx*

Contro:



- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1
- Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Savona il 25/09/1996 al reg. gen. N. 6529 e al reg. part. N. 822

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3
- XXXXXXXXXX XXXXX xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

Capitale L. 70.000.000,00

Spese L. 70.000.000,00

Totale L. 140.000.000,00

Durata anni 10

Rogante: Notaio Zanobini Mario

Data 24/09/1996

N° repertorio 162002

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- SPA Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3

Atto giudiziario del 06/03/1991 n. rep. 102/1991



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il 5 settembre 2024 è stata presentata istanza per l'accesso formale agli atti amministrativi presso il Comune di Dego.

L'accesso agli atti ha evidenziato che l'unità abitativa in esame ricade in una porzione del fabbricato risalente ad epoca antecedente al 1967, per la quale non è stato possibile rinvenire documentazione tecnica di rilievo. L'unica evidenza dell'unità in oggetto è una rappresentazione schematica, delineata tramite linea tratteggiata, presente sugli elaborati grafici progettuali allegati al nulla osta per l'esecuzione dei lavori di cui al paragrafo relativo al "Bene 4".

I volumi adibiti a legnaia e pollaio sono stati invece regolarizzati mediante concessione edilizia in sanatoria n. 6/94, rilasciata il 25 gennaio 1994, a seguito della domanda di condono edilizio presentata dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXX il 29 giugno 1987 (prot. n. 3111).

Si evidenzia altresì che la documentazione rinvenuta presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto attuale:

- **Infisso (finestra) tra la legnaia e il pollaio:** mancante sugli elaborati grafici allegati al condono.
- **Quote dimensionali della legnaia:** con variazioni riscontrate, non rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.
- **Quote dimensionali del pollaio:** con variazioni riscontrate, non rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.



A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dego, è stato accertato che le discrepanze evidenziate non possono essere ad oggi regolarizzate, in quanto gli strumenti urbanistici attualmente in vigore non consentono l'ampliamento volumetrico e/o di superficie dei fabbricati ricadenti all'interno della Zona A1 del P.R.G., se non giustificati da fini di recupero ed organizzazione più sistematica del tessuto edilizio esistente.

Occorre infine precisare che il sito ricade in prossimità dell'alveo del fiume Bormida, pertanto in zona rossa del Piano di Bacino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto - Descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione immobile oggetto di stima



Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è priva di impianti. Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Sud: altra unità sita in diverso edificio in aderenza

Ovest: altra unità adibita a posto auto facente parte dello stesso edificio

Est: vano scala condominiale e altro posto auto facente parte dello stesso stabile



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Box posto auto	18,41 m ²	22,91 m ²	1,00	22,91 m ²	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,91 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				22,91 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Sup Catastale 22 m ² Rendita 53,97 € Piano T
Dal 21/07/2006 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Rendita 53,97 € Piano T
Dal 24/09/1996 al 21/07/2006	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Rendita 53,97 € Piano T
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Rendita 53,97 € Piano T
Dal 22/10/1990 al 08/04/1991	Xxxxxxxxx Giovanni – proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Rendita 53,97 € Piano T
Dal 19/09/1990 al 22/10/1990	Xxxxxxxxx Xxxxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.5 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 19 m ² Rendita 53,97 € Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	221	5		C/6	U	19 m ²	22 m ²	53,97 €	T

Corrispondenza catastale

+39 329 98 72 642

geomalessiomancini@gmail.com

Piazza N.S. dell'Orto 29/5

16043 - Chiavari (GE)



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zanobini Mario	24/09/1996	162003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	25/09/1996	6530	5025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3) XXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXXX Xxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 08/05/1995 al reg. gen. N. 3053 e al reg. part. N. 2316

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*
- *XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 687 e al reg. gen N. 6549.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 24/03/1997 al reg. gen. N. 1935 e al reg. part. N. 1434

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 24/02/1997 n. rep. 605

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX XXXXX*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200



Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Savona il 25/09/1996 al reg. gen. N. 6529 e al reg. part. N. 822

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*
- *XXXXXXXXXX XXXXX xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

Capitale L. 70.000.000,00

Spese L. 70.000.000,00

Totale L. 140.000.000,00

Durata anni 10

Rogante: Notaio Zanobini Mario

Data 24/09/1996

N° repertorio 162002

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- *SPA Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 06/03/1991 n. rep. 102/1991

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti eseguito il 05/09/2024 ha evidenziato che l'unità abitativa in esame ricade in una porzione del fabbricato risalente ad epoca antecedente al 1967, per la quale non è stato possibile rinvenire documentazione tecnica di rilievo. L'unica evidenza dell'unità in oggetto è una rappresentazione schematica, delineata tramite linea tratteggiata, presente sugli elaborati grafici progettuali allegati al nulla osta per l'esecuzione dei lavori di cui al paragrafo relativo al "Bene 4".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a posto auto, per la quale non è necessario redigere l'APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, PIANO T;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto - Descrizione del fabbricato



Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione immobile oggetto di stima

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è dotata di allaccio idrico e dispone inoltre di una rudimentale stufa in muratura. Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)



CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Sud: altra unità sita in diverso edificio in aderenza

Ovest: altra unità adibita a posto auto facente parte dello stesso edificio

Est: altra unità adibita a magazzino auto facente parte dello stesso edificio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Box posto auto	21,65 m ²	25,47 m ²	1,00	25,47 m ²	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,47 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				25,47 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Sup Catastale 22 m ² Rendita 56,81 € Piano T
Dal 21/07/2006 al 09/11/2015	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Rendita 56,81 € Piano T
Dal 24/09/1996 al 21/07/2006	Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Rendita 56,81 € Piano T
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Rendita 56,81 € Piano T
Dal 22/10/1990 al 08/04/1991	Xxxxxxxxx Giovanni - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Rendita 56,81 € Piano T
Dal 19/09/1990 al 22/10/1990	Xxxxxxxxx Xxxxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxxx Xxxxx - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 221, sub.6 Categoria C/6 Cl.U, Cons, 20 m ² Rendita 56,81 € Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	221	6		C/6	U	20 m ²	22 m ²	56,81 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1996	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zanobini Mario	24/09/1996	162003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	25/09/1996	6530	5025
		Registrazione			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F.	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	



	XXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/3)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 08/05/1995 al reg. gen. N. 3053 e al reg. part. N. 2316

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3

- *XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 - C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 687 e al reg. gen N. 6549.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Savona il 24/03/1997 al reg. gen. N. 1935 e al reg. part. N. 1434

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 - C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3

Atto giudiziario del 24/02/1997 n. rep. 605

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- *Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX XXXXX*



Contro:

- *Xxxxxxxxx XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*

Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Savona il 25/09/1996 al reg. gen. N. 6529 e al reg. part. N. 822

A favore di:

- *Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxxx XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 2/3*
- *Xxxxxxxxx XXXXX xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3*

Capitale L. 70.000.000,00

Spese L. 70.000.000,00

Totale L. 140.000.000,00

Durata anni 10

Rogante: Notaio Zanobini Mario

Data 24/09/1996

N° repertorio 162002

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- *SPA Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxxx XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Atto giudiziario del 06/03/1991 n. rep. 102/1991



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti eseguito il 05/09/2024 ha evidenziato che l'unità abitativa in esame ricade in una porzione del fabbricato risalente ad epoca antecedente al 1967, per la quale non è stato possibile rinvenire documentazione tecnica di rilievo. L'unica evidenza dell'unità in oggetto è una rappresentazione schematica, delineata tramite linea tratteggiata, presente sugli elaborati grafici progettuali allegati al nulla osta per l'esecuzione dei lavori di cui al paragrafo relativo al "Bene 4".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- trattasi di unità adibita a posto auto, per la quale non è necessario redigere l'APE;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Dego (SV) via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1°-2°;
- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà civ. 13, piano T;

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A DEGO (SV) VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ CIV. 11, PIANO S1-T-1°-2°;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione del fabbricato

Ubicato lungo via Martiri della Libertà, l'edificio è una palazzina articolata su due piani fuori terra, oltre a un piano interrato e a un sottotetto, e si compone di due unità immobiliari distinte e funzionalmente indipendenti. In particolare, la porzione nord del piano terra ospita un negozio, mentre la restante parte del medesimo piano, collegata al piano primo, costituisce un'abitazione dotata di annessa corte, di una cantina al piano interrato e da un locale adibito a sottotetto.

La struttura portante è realizzata in muratura di pietra e mattoni, i solai sono in latero-cemento e le tamponature interne in laterizio. Le facciate risultano intonacate e rifinite in arenino, con tonalità di giallo e rosso e impreziosite da decorazioni, ormai appena percettibili. Il tetto, in legno, è suddiviso in quattro falde ed è coperto da tegole marsigliesi, conformi alle tipologie costruttive tradizionali.

L'immobile presenta evidenti segni di vetustà e carenza di manutenzione, rendendo necessari interventi di riqualificazione, in particolare negli ambienti interni e sui prospetti esterni.



Descrizione immobile oggetto di stima

Trattasi di unità residenziale composta da un'abitazione e relativi accessori, dislocata su più livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e sottotetto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile presenta affacci su quattro lati: uno rivolto verso via Martiri della Libertà e tre orientati su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.

Al piano terra si individuano un ingresso, un ripostiglio sottoscala, una sala da pranzo e una cucina, dalla quale si accede a una corte esterna sulla quale insistono una tettoia e un ulteriore ripostiglio. Il piano primo, direttamente collegato al piano terra da una scala con rivestimenti in marmo, è composto da due disimpegni, quattro camere da letto, un bagno e due balconi: uno di dimensioni ridotte, accessibile da uno dei disimpegni e affacciato su via Martiri della Libertà, e uno più ampio, situato sul lato opposto e condiviso tra due camere.

Il piano interrato ospita una vasta cantina, accessibile tramite una scala insistente sulla corte esterna. Il locale sottotetto, collegato direttamente al piano sottostante, presenta un'altezza variabile (massima di 3,00 m, minima di 55 cm), con la struttura del tetto e il manto di copertura a vista, configurandosi come ambiente in evidente stato di degrado.

Le finiture interne presentano pareti in cucina e bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; i pavimenti risultano non omogenei, con cementine alla genovese in alcune aree, piastrelle in graniglia di marmo in altre e piastrelle in ceramica nel bagno. Le porte interne sono in legno verniciato in bianco, corredate da inserti in vetro, mentre gli infissi esterni in legno, anch'essi verniciati in bianco e a vetro singolo, sono dotati di persiane alla genovese; il portoncino d'ingresso in legno è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, seppur datato, è realizzato sottotraccia e garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente, integrandosi con un impianto per antenna TV. L'unità è servita da un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia



installata nella cantina e attualmente dismessa; ogni ambiente è comunque provvisto di idonei elementi radianti.

Complessivamente, l'intera unità abitativa evidenzia marcati segni di abbandono, risultando di fatto disabitata da tempo e necessitando di interventi diffusi e generalizzati di manutenzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXX XXXXX xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3)
- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3)

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

- XXXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3)

CONFINI

Nord: a piano terra con altra unità adibita a negozio, facente parte dello stesso edificio, a piano primo muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Sud: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Ovest: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Est: muri perimetrali su via Martiri della Libertà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	141,99 m ²	182,37 m ²	1,00	182,37 m ²	3,25 m	T-1°
Cantina	58,09 m ²	83,89 m ²	0,20	16,78 m ²	2,40 m	S1
Sottotetto	88,81 m ²	115,51 m ²	0,10	11,55 m ²	1,78 m	2
Corte	259,93 m ²	259,93 m ²	0,10	25,99 m ²	-	T
Balcone	11,82 m ²	11,82 m ²	0,25	2,95 m ²	-	1°
Balcone	2,03 m ²	2,03 m ²	0,25	0,51 m ²	-	1°
Totale superficie convenzionale:				240,15 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				240,15 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 20/01/2018	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 725, sub. 3 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Sup Catastale 239 m ² Rendita 504,84 € Piano S1-T-1-2
Dal 20/01/2017 al 20/01/2018	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 725, sub. 3 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Sup Catastale 239 m ² Rendita 504,84 € Piano S1-T-1-2 AMPLIAMENTO del 20/01/2017 Pratica n. SV0004305 in atti dal 20/01/2017 AMPLIAMENTO (n. 793.1/2017)
Dal 09/11/2015 al 20/01/2017	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 725, sub. 2 graffato part. 726 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Sup Catastale 213 m ² Rendita 504,84 € Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/09/2009 al 09/11/2015	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41, part. 725, sub. 2 graffato part. 726 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 504,84 € Piano T Variazione del 01/09/2009 Pratica n. SV0157728 in atti dal 01/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29003.1/2009)
Dal 01/01/1994 al 01/09/2009	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2, part. 219, sub. 2 graffato pa rt. 220 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 504,84 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	Xxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2, part. 219, sub. 2 graffato pa rt. 220 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 636,53 € Piano T



		VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 08/04/1991 al 01/01/1992	Xxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2, part. 219, sub. 2 graffato pa rt. 220 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 0,70 € Piano T Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	Xxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx Xxxx - proprietà 1/3 Xxxxxxxx XXXXXXXX - proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 2, part. 219, sub. 2 graffato pa rt. 220 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 0,70 € Piano T Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 30/06/1987 al 19/09/1990	Xxxxxxxx Giovanni - proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 2, part. 219, sub. 2 graffato pa rt. 220 Categoria A/3 Cl.1, Cons, 8,5 vani Rendita 0,70 € Piano T Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	725	3		A/3	1	8,5 vani	239 m ²	504,84 €	S1-T-1°-2°

Si riscontra un'incongruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione sulla planimetria catastale, in quanto al piano primo non è evidenziata la tramezza divisoria che separa una delle quattro camere dal disimpegno antistante il bagno. Di conseguenza, risulta necessario procedere alla redazione e all'invio telematico di una pratica Doc.Fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi professionali risultano stimati in circa € 500,00, (oltre accessori di legge) ai quali si aggiungono le spese di istruttoria catastale pari a € 70,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	Xxxxxxxx Xxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927



	XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/3)	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto giudiziario di pignoramento immobili

Trascritto a Savona il 17/06/1996 al reg. gen. N. 4238 e al reg. part. N. 3221

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 686.

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX Xxxxx

Contro:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1



Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- SPA Cassa di Risparmio di Savona con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3

Capitale L. 100.000.000,00

Spese -

Totale L. 100.000.000,00

Rogante: Presidente del Tribunale di Savona

Data 06/03/1991

N° repertorio 102/1991

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dego in data 05/09/2024, è stato constatato che non risultano pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto. Stante quanto sopra, si è acquisito quale ultimo stato legittimato, la planimetria catastale di impianto, risalente al 24/01/1940.



L'analisi comparativa tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ha evidenziato rilevanti difformità: il piano sottostrada, destinato a cantina, è rappresentato solo parzialmente (circa per metà) e la distribuzione degli spazi interni risulta non conforme all'attualità. Al piano terra, le destinazioni d'uso relative all'abitazione e al negozio adiacente risultano invertite, con il negozio che ricade effettivamente in uno degli ambienti attualmente adibiti a residenza. Al piano primo si riscontra l'assenza della tramezza divisoria che separa una delle camere dal disimpegno antistante il bagno. Infine, il piano sottotetto e la scala di collegamento con il piano sottostante non risultano rappresentati.

A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Dego, è stato accertato che le discrepanze evidenziate possono essere regolarizzate mediante apposita procedura di sanatoria. I costi professionali risultano stimati in circa € 1.500,00, ai quali si aggiungono gli accessori di legge e una sanzione amministrativa pari a € 1.033,00.

Si precisa, infine, che la tettoia esistente a piano terra sull'area di corte privata non risulta sanabile, in quanto edificata in aderenza al fabbricato limitrofo sito in via Martiri della Libertà, civ. 11A, in violazione delle distanze minime previste dall'art. 837 del Codice Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 10 - NEGOZIO UBICATO A DEGO (SV) – VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ CIV. 13, PIANO T;

DESCRIZIONE

Descrizione del contesto

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 4".

Descrizione del fabbricato

Al fine di evitare esposizioni oltremodo lunghe e ridondanti, si rimanda integralmente a quanto già illustrato in merito all'interno del paragrafo relativo al "Bene 9".

Descrizione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare in esame, destinata ad attività commerciale (negoziò), è ubicata al piano terra e gode di affaccio diretto su via Martiri della Libertà. La composizione dell'immobile prevede due locali principali, integrati da un ripostiglio, un antibagno e un locale WC. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, e l'edificio presenta affacci su tre lati: uno su via Martiri della Libertà e due su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.

Le superfici interne di pareti e soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate in tonalità differenti, mentre il pavimento, continuo tra tutti gli ambienti, è realizzato in piastrelle in ceramica. Sul prospetto ovest, il serramento, di recente installazione, è in alluminio color antracite, dotato di vetrocamera e saracinesca; sul prospetto est, gli infissi in legno bianco con vetro singolo includono uno dotato di dispositivo oscurante (persiana alla genovese). Le porte interne, in legno tamburato in bianco, sono a battente per il ripostiglio e a soffietto per l'antibagno e il locale WC.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente. L'unità è inoltre servita da un impianto autonomo di riscaldamento, alimentato da una stufa a pellet, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico.



È stata altresì riscontrata la presenza di una predisposizione, a parete, per un impianto di riscaldamento a radiatori, presumibilmente alimentato da una caldaia che dovrebbe essere installata all'interno del sottostante locale cantina, la quale risulta però pertinenza esclusiva dell'unità abitativa adiacente.

Complessivamente, l'unità commerciale si presenta in buono stato di conservazione ed è attualmente condotta, in linea alla destinazione d'uso prevista.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della relazione, appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX XXXXX xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 1/3)
- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3)

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

- XXXXXXXXX XXXXX, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (Proprietà 2/3)

CONFINI

Nord: muri perimetrali su distacco con altri fabbricati ad uso residenziale

Sud: altra unità adibita ad abitazione, facente parte dello stesso edificio

Ovest: muri perimetrali su corte privata dell'abitazione adiacente

Est: muri perimetrali su via Martiri della Libertà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Negozi	38,50 m ²	50,95 m ²	1,00	50,95 m ²	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,95 m ²		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				50,95 m ²		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 20/11/2017	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41 part. 725 sub. 4 Categoria C/1 Cl. 6, Cons. 54 m ² Sup Catastale 38 m ² Rendita 864,55 € Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2017 Pratica n. SV0080418 in atti dal 20/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13677.1/2017)
Dal 02/02/2017 al 20/11/2017	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41 part. 725 sub. 4 Categoria C/1 Cl. 5, Cons. 54 m ² Sup Catastale 38 m ² Rendita 752,99 € Piano T RISTRUTTURAZIONE del 01/02/2017 Pratica n. SV0006658 in atti dal 02/02/2017 RISTRUTTURAZIONE (n. 1364.1/2017)
Dal 20/01/2017 al 02/02/2017	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41 part. 725 sub. 4 Categoria C/1 Cl. 5, Cons. 54 m ² Sup Catastale 38 m ² Rendita 752,99 € Piano T AMPLIAMENTO del 20/01/2017 Pratica n. SV0004305 in atti dal 20/01/2017 AMPLIAMENTO (n. 793.1/2017)
Dal 09/11/2011 al 20/01/2017	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41 part. 725 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m ² Sup Catastale 30 m ² Rendita 353,26 € Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/09/2009 al 09/11/2011	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 41 part. 725 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m ² Rendita 353,26 € Piano T Variazione del 01/09/2009 Pratica n. SV0157727 in atti dal 01/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29002.1/2009).
Dal 01/01/1994 al 01/09/2009	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2 part. 219 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m ² Rendita 353,26 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Dal 01/01/1992 al 01/09/2009	Xxxxxxxxx Xxxx xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2 part. 219 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m ² Rendita 472,97 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Dal 08/04/1991 al 01/01/1992	Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxxx - proprietà 2/3	Catasto fabbricati Fg. 2 part. 219 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m² Rendita 0,16 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	Xxxxxxxxx Xxxxx xxxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX Xxxxx - proprietà 1/3 XXXXXXXXX XXXXXXXX – proprietà 1/3	Catasto fabbricati Fg. 2 part. 219 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m² Rendita 0,16 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 30/06/1987 al 19/09/1990	XXXXXXXXX Giovanni – proprietà 1/1	Catasto fabbricati Fg. 2 part. 219 sub. 1 Categoria C/1 Cl. 7, Cons. 19 m² Rendita 0,16 € Piano T VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
	41	725	4		C/1	6	54 m²	38 m²	864,55 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, con scadenza fissata al 31/03/2027, rinnovabile ai sensi dell'articolo 28 della Legge 392/78. Si precisa che ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78 alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della stessa Legge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
		COMPRAVENDITA



Dal 08/04/1991 al 24/09/1996	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 2/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lasagna Gian Carlo	08/04/1991	62039	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	09/04/1991	2731	1757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1990 al 08/04/1991	XXXXXXXXX Xxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX- (Proprietà 1/3) XXXXXXXXX Xxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(Proprietà 1/3)	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Savona	19/09/1990	36/907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria di Savona	07/09/1991	6690	4938

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Atto giudiziario di pignoramento immobili

Trascritto a Savona il 17/06/1996 al reg. gen. N. 4238 e al reg. part. N. 3221

A favore di:

- Cassa di Risparmio di Savona S.P.A. con sede in Savona

Contro:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxx xxxxxx, nata a Dego (SV) il 26/03/1951 – C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di 1/3

L'atto di pignoramento di cui sopra è stato in seguito cancellato, con annotazione presentata il 26/09/1996 al reg. part. N. 686.

Atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione controllata

Trascritto a Savona il 05/06/2024 al reg. gen. N. 5402 e al reg. part. N. 4569

A favore di:

- Massa dei creditori della liquidazione controllata XXXXXXXXXXXX Xxxxx

Contro:



- *Xxxxxxxxxx Xxxxxx, nata a Piana Crixia (SV) il 17/04/1958 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/1*
Atto giudiziario del 09/11/2023 n. rep. 200

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Savona il 09/10/1996 al reg. gen. N. 6813 e al reg. part. N. 864

A favore di:

- *SPA Cassa di Risparmio di Savona con sede in Savona*

Contro:

- *Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx, nata a Dego (SV) il 03/02/1962 – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXper la quota di 1/3*

Capitale L. 100.000.000,00

Spese -

Totale L. 100.000.000,00

Rogante: Presidente del Tribunale di Savona

Data 06/03/1991

N° repertorio 102/1991

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno delle ZONE A – NUCLEI ABITATIVI ORIGINARI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, più precisamente in Zona A1 del Piano Regolatore Generale, regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Relativamente al PTCP, l'immobile si colloca nella zona NI CO (Nucleo Isolato – Consolidamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto risulta urbanisticamente conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla CILA per lavori di manutenzione straordinaria (protocollo n. 7237 del 30/12/2016), presentata dalla sig.ra Xxxxxxxxxx



Xxxxx xxxxxx. Tale documentazione è stata acquisita a seguito dell'istanza di accesso agli atti, presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dego in data 05/09/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE – codice identificativo 07202116993, valido fino al 20/05/2031;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La valutazione degli immobili è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.



L'indagine finalizzata alla valutazione del bene ha comportato la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nonché di altre fonti specializzate, tra cui il sito Borsino Immobiliare.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi del mercato immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.



L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 4.000,00/m².

Valore di stima del bene: € 536.160,00.

Per la determinazione del valore dell'usufrutto è stato applicato il **metodo della capitalizzazione della rendita annua del bene**, in conformità ai principi estimativi generalmente riconosciuti. Tale metodo prevede la moltiplicazione del **valore della piena proprietà** per il **tasso di interesse legale annuo** vigente alla data della stima, ottenendo così la rendita annua capitalizzata. Il valore così ottenuto viene successivamente moltiplicato per il **coefficiente di usufrutto**, determinato in funzione dell'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'usufrutto si è quindi adottata la seguente formula:

$$V_U = (V_P \times r) \times C$$

dove:



- V_U = valore dell'usufrutto;
- V_P = valore della piena proprietà dell'immobile;
- r = tasso di interesse legale annuo vigente alla data della stima
- C = coefficiente di usufrutto, determinato in base all'età dell'usufruttuario secondo le tabelle ufficiali.

Alla data della presente valutazione, i parametri adottati sono:

- Valore della piena proprietà (V_P): €536.160,00;
- Tasso di interesse legale annuo (r): 2,5%;
- Età dell'usufruttuario: 67 anni;
- Coefficiente di usufrutto (C): 18.

Sostituendo i valori nella formula:

$$V_U = (536.160,00 \times 0,025) \times 18 = 241.272,00 \text{ €}$$

Risultato della Stima

L'usufruttuaria, nata il **17 aprile 1958**, alla data della presente valutazione ha 66 anni, ma ne compirà 67 entro pochi giorni, pertanto, sulla base delle tabelle di riferimento per il calcolo dell'usufrutto, il coefficiente per questa fascia d'età è pari a **18**.

Il valore dell'usufrutto dell'immobile, calcolato mediante la capitalizzazione della rendita annua del bene, è pari a **€ 241.272,00**. Tale valutazione è effettuata in conformità ai criteri estimativi generalmente riconosciuti e ai coefficienti ufficiali aggiornati in base al tasso di interesse legale vigente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia 41/4, piano 2°;	134,04 m ²	4.000,00 €/m ²	€ 536.160,00	Usufrutto 100,00%	€ 241.272,00
Valore di stima:					€ 241.272,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Opere di rimozione controsoffitto disimpegno per ripristino altezza	1.800,00	€
Totale deprezzamenti	€ 182.754,45	€

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 6 sub 20.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 1.000,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 10.650,00**.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto



Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (10.650,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 4.792,50 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;	10,65 m ²	1.000,00 €/m ²	€ 10.650,00	Usufrutto 100,00%	€ 4.792,50
Valore di stima:					€ 4.792,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 3.594,75	€

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.



Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 2.500,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 44.975,00**.

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo relativo al "Lotto 1" sulla metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'usufrutto, si procede quindi alla determinazione del valore dell'usufrutto come segue:

$$V_U = (44.975,00 \text{ €} \times 0,025) \times 18 = 20.238,75 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;	17,99 m ²	2.500,00 €/m ²	€ 44.975,00	Usufrutto 100,00%	€ 20.238,75
Valore di stima:					€ 20.238,75

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistiche	2.016,00 €	€
Scarsa commerciabilità del diritto di usufrutto	70,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 17.194,99	€

Valore finale di stima:

Valore di stima dell'usufrutto – deprezzamenti = (€ 241.272,00 + € 4.792,50 + € 20.238,65) – (€ 182.754,45 + € 3.594,37 + € 17.194,99) = € 62.759,94

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al Lotto 1, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento, dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità



immobiliare destinata a magazzino e dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'usufrutto, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 62.800,00 (sessantaduemilaottocento/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, composto da un'unità abitativa ubicata al primo piano, situata nella porzione orientale dello stabile sopra descritto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio di ingresso dello stabile è raggiungibile attraverso un breve tratto senza sbocco, ad uso pedonale e carrabile, che si dirama dalla via principale. L'edificio condominiale è privo di ascensore.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e ovest, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto dotata di balcone, in comune con gli altri ambienti, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.

L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti. Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.



Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 2.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 470,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 35.426,60**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;	75,38 m ²	470,00 €/m ²	€ 35.428,60	100,00%	€ 35.428,60
				Valore di stima:	€ 35.428,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	€ 2.533,00	€
Totale deprezzamenti	€ 4.304,33	€

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione orientale del fabbricato di cui sopra. L'accesso al posto auto è garantito da un breve percorso, privo di sbocco, ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta affacci a nord ed est, su distacco con gli edifici residenziali confinanti. L'accesso dal prospetto nord è realizzato mediante una doppia saracinesca in metallo, mentre il prospetto est è dotato di una finestra in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco; il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo e il soffitto è rivestito da pannelli isolanti applicati direttamente sull'intradosso della soletta. L'impianto elettrico, di configurazione minima, garantisce l'illuminazione essenziale. Complessivamente, l'unità si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 4.

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



In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 300,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 26.121,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;	87,07 m ²	280,00 €/m ²	€ 24.379,60	100,00%	€ 24.379,60
Valore di stima:					€ 24.379,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	€ 2.533,00	€
Totale deprezzamenti	€ 3.751,98	€

Valore finale di stima:

Valore di stima – deprezzamenti = (€ 35.428,60 + € 24.379,60) – (€ 4.304,33 + € 3.751,98) = € 51.751,89

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al **Lotto 2**, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento e dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto è stato attribuito un prezzo base d'asta di **€ 51.800,00 (cinquantunomilaottocento/00)**

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;

L'immobile in esame è un'unità residenziale ubicata nella porzione occidentale dello stabile bifamiliare già descritto, ed è costituita da un appartamento situato al primo piano e da tre pertinenze esclusive a piano terra, adibite a magazzino, legnaia e pollaio.

L'accesso all'unità abitativa è garantito da una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio d'ingresso è raggiungibile mediante un



breve percorso, privo di sbocco, ad uso sia pedonale che carrabile, che si dirama dalla via principale. Si segnala inoltre l'assenza di ascensore.

Ogni magazzino dispone di accesso autonomo, fruibile tramite lo stesso breve percorso, ad uso pedonale e carrabile, che consente l'accesso al condominio.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e verso est, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina dotata di balcone, un soggiorno, una camera da letto, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.

L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti. Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 3.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 470,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 37.397,90**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;	79,57 m ²	470,00 €/m ²	€ 37.397,90	100,00%	€ 37.397,90



Valore di stima:	€ 37.397,90
------------------	-------------

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia e catastali	€ 3.103,00	€
Deprezzamento per opere di demolizione legnaia e pollaio non sanabili	€ 4.000,00	€
Totale deprezzamenti	€ 8.972,89	€

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è priva di impianti. Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 5.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 330,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 7.560,30**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;	22,91 m ²	300,00 €/m ²	€ 6.873,00	100,00%	€ 6.873,00
Valore di stima:					€ 6.873,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%



Totale deprezzamenti	€ 343,65	€
----------------------	----------	---

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è dotata di allaccio idrico e dispone inoltre di una rudimentale stufa in muratura. Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 6.

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

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: **€ 330,00/m²**.

Valore di stima del bene: **€ 8.405,10**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;	25,47 m ²	300,00 €/m ²	€ 7.641,00	100,00%	€ 7.641,00
Valore di stima:					€ 7.641,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 382,05	€

Valore finale di stima:



Valore di stima – deprezzamenti = (€ 37.397,90 + € 7.641,00 + € 6.873,00) – (€ 8.972,89 + € 343,65 + € 382,05) = € 42.213,31

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al Lotto 3, costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata ad appartamento, dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto e dalla quota di proprietà pari a 1/1 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata a posto auto, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 42.200,00 (quarantaduemiladuecento/00).

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Dego (SV) via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1°-2°;

Trattasi di unità residenziale composta da un'abitazione e relativi accessori, dislocata su più livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e sottotetto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile presenta affacci su quattro lati: uno rivolto verso via Martiri della Libertà e tre orientati su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.

Al piano terra si individuano un ingresso, un ripostiglio sottoscala, una sala da pranzo e una cucina, dalla quale si accede a una corte esterna sulla quale insistono una tettoia e un ulteriore ripostiglio. Il piano primo, direttamente collegato al piano terra da una scala con rivestimenti in marmo, è composto da due disimpegni, quattro camere da letto, un bagno e due balconi: uno di dimensioni ridotte, accessibile da uno dei disimpegni e affacciato su via Martiri della Libertà, e uno più ampio, situato sul lato opposto e condiviso tra due camere.

Il piano interrato ospita una vasta cantina, accessibile tramite una scala insistente sulla corte esterna. Il locale sottotetto, collegato direttamente al piano sottostante, presenta un'altezza variabile (massima di 3,00 m, minima di 55 cm), con la struttura del tetto e il manto di copertura a vista, configurandosi come ambiente in evidente stato di degrado.



Le finiture interne presentano pareti in cucina e bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; i pavimenti risultano non omogenei, con cementine alla genovese in alcune aree, piastrelle in graniglia di marmo in altre e piastrelle in ceramica nel bagno. Le porte interne sono in legno verniciato in bianco, corredate da inserti in vetro, mentre gli infissi esterni in legno, anch'essi verniciati in bianco e a vetro singolo, sono dotati di persiane alla genovese; il portoncino d'ingresso in legno è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, seppur datato, è realizzato sottotraccia e garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente, integrandosi con un impianto per antenna TV. L'unità è servita da un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata nella cantina e attualmente dismessa; ogni ambiente è comunque provvisto di idonei elementi radianti.

Complessivamente, l'intera unità abitativa evidenzia marcati segni di abbandono, risultando di fatto disabitata da tempo e necessitando di interventi diffusi e generalizzati di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 725 sub 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (2/3).

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 500,00/m².

Valore di stima del bene: € 120.075,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11, piano S1-T-1°-2°;	240,15 m ²	500,00 €/m ²	€ 120.075,00	66,66%	€ 80.041,99
Valore di stima:					€ 80.041,99

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Riduzione di valore per quota indivisa	50,00 %	%
Riduzione per attuale stato di conservazione del bene	25,00 %	%
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia e catastali	2.068,46 €	€
Totale deprezzamenti	€ 64.033,59	€



- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà civ. 13, piano T;

L'unità immobiliare in esame, destinata ad attività commerciale (negozi), è ubicata al piano terra e gode di affaccio diretto su via Martiri della Libertà. La composizione dell'immobile prevede due locali principali, integrati da un ripostiglio, un antibagno e un locale WC. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, e l'edificio presenta affacci su tre lati: uno su via Martiri della Libertà e due su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.

Le superfici interne di pareti e soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate in tonalità differenti, mentre il pavimento, continuo tra tutti gli ambienti, è realizzato in piastrelle in ceramica. Sul prospetto ovest, il serramento, di recente installazione, è in alluminio color antracite, dotato di vetrocamera e saracinesca; sul prospetto est, gli infissi in legno bianco con vetro singolo includono uno dotato di dispositivo oscurante (persiana alla genovese). Le porte interne, in legno tamburato in bianco, sono a battente per il ripostiglio e a soffietto per l'antibagno e il locale WC.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente. L'unità è inoltre servita da un impianto autonomo di riscaldamento, alimentato da una stufa a pellet, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico.

È stata altresì riscontrata la presenza di una predisposizione, a parete, per un impianto di riscaldamento a radiatori, presumibilmente alimentato da una caldaia che dovrebbe essere installata all'interno del sottostante locale cantina, la quale risulta però pertinenza esclusiva dell'unità abitativa adiacente.

Complessivamente, l'unità commerciale si presenta in buono stato di conservazione ed è attualmente condotta, in linea alla destinazione d'uso prevista.

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 725 sub 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (2/3).



In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 570,00/m².

Valore di stima del bene: € 29.041,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Dego (SV) - via Martiri della Libertà 13, piano T	50,95 m ²	570,00 €/m ²	€ 29.041,50	66,66%	€ 19.359,06
Valore di stima:					€ 19.359,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per assenza di garanzia	5,00 %	%
Riduzione di valore per quota indivisa	50,00 %	%
Totale deprezzamenti	€ 1.935,90	€

Valore finale di stima:

Valore di stima – deprezzamenti = (€ 80.041,99 + € 19.359,06) – (€ 64.033,59 + € 10.647,48) = € 24.719,98

Applicando gli opportuni arrotondamenti, al Lotto 4, costituito dalla quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata ad attività abitativa e dalla quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero, relativa all'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, è stato attribuito un prezzo base d'asta di € 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 705 sub 6.

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud dello stabile condominiale ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, con adeguato distacco rispetto agli edifici residenziali adiacenti.

L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare.

Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura.

L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 6 sub 20.



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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto.

Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 21 mapp 678 sub 63.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tintecciato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità.

L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale.



Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 62.800,00 (sessantaduemilaottocento/00).

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 2.

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

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, composto da un'unità abitativa ubicata al primo piano, situata nella porzione orientale dello stabile sopra descritto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio di ingresso dello stabile è raggiungibile attraverso un breve tratto senza sbocco, ad uso pedonale e carrabile, che si dirama dalla via principale. L'edificio condominiale è privo di ascensore.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e ovest, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto dotata di balcone, in comune con gli altri ambienti, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.



L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Identificato al Catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 4 categoria C/6 classe U.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione orientale del fabbricato di cui sopra. L'accesso al posto auto è garantito da un breve percorso, privo di sbocco, ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta affacci a nord ed est, su distacco con gli edifici residenziali confinanti. L'accesso dal prospetto nord è realizzato mediante una doppia saracinesca in metallo, mentre il prospetto est è dotato di una finestra in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco; il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo e il soffitto è rivestito da pannelli isolanti applicati direttamente sull'intradosso della soletta. L'impianto elettrico, di configurazione minima, garantisce l'illuminazione essenziale.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 € 51.800,00 (cinquantunomilaottocento/00).

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;

Identificato al catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 3.

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

L'immobile in esame è un'unità residenziale ubicata nella porzione occidentale dello stabile bifamiliare già descritto, ed è costituita da un appartamento situato al primo piano e da tre pertinenze esclusive a piano terra, adibite a magazzino, legnaia e pollaio.



L'accesso all'unità abitativa è garantito da una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio d'ingresso è raggiungibile mediante un breve percorso, privo di sbocco, ad uso sia pedonale che carrabile, che si dirama dalla via principale. Si segnala inoltre l'assenza di ascensore.

Ogni magazzino dispone di accesso autonomo, fruibile tramite lo stesso breve percorso, ad uso pedonale e carrabile, che consente l'accesso al condominio.

L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e verso est, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina dotata di balcone, un soggiorno, una camera da letto, e un bagno.

Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV.

L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti. Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Identificato al Catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 5 categoria C/6 classe U.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione orientale del fabbricato di cui sopra. L'accesso al posto auto è garantito da un breve percorso, privo di sbocco, ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale.



L'unità immobiliare presenta affacci a nord ed est, su distacco con gli edifici residenziali confinanti. L'accesso dal prospetto nord è realizzato mediante una doppia saracinesca in metallo, mentre il prospetto est è dotato di una finestra in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco; il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo e il soffitto è rivestito da pannelli isolanti applicati direttamente sull'intradosso della soletta. L'impianto elettrico, di configurazione minima, garantisce l'illuminazione essenziale.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;

Identificato al Catasto Fabbricati – fg 41 mapp 221 sub 6 categoria C/6 classe U.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 € 42.200,00 (quarantaduemiladuecento/00).

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Dego (SV) via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1°-2°;

Identificato al Catasto Fabbricati – fg 41 mapp 725 sub 3 categoria A/3 classe 1.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 2/3 del diritto di proprietà.

Trattasi di unità residenziale composta da un'abitazione e relativi accessori, dislocata su più livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e sottotetto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile presenta affacci su quattro lati: uno rivolto verso via Martiri della Libertà e tre orientati su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.



Al piano terra si individuano un ingresso, un ripostiglio sottoscala, una sala da pranzo e una cucina, dalla quale si accede a una corte esterna sulla quale insistono una tettoia e un ulteriore ripostiglio. Il piano primo, direttamente collegato al piano terra da una scala con rivestimenti in marmo, è composto da due disimpegni, quattro camere da letto, un bagno e due balconi: uno di dimensioni ridotte, accessibile da uno dei disimpegni e affacciato su via Martiri della Libertà, e uno più ampio, situato sul lato opposto e condiviso tra due camere.

Il piano interrato ospita una vasta cantina, accessibile tramite una scala insistente sulla corte esterna. Il locale sottotetto, collegato direttamente al piano sottostante, presenta un'altezza variabile (massima di 3,00 m, minima di 55 cm), con la struttura del tetto e il manto di copertura a vista, configurandosi come ambiente in evidente stato di degrado.

- **Bene N° 10** - Negozio ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà civ. 13, piano T

Catasto Fabbricati - fg 41 mapp. 725 sub 4 categoria C/1 classe 6.

Il bene viene posto in vendita per la quota di 2/3 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare in esame, destinata ad attività commerciale (negozio), è ubicata al piano terra e gode di affaccio diretto su via Martiri della Libertà. La composizione dell'immobile prevede due locali principali, integrati da un ripostiglio, un antibagno e un locale WC. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, e l'edificio presenta affacci su tre lati: uno su via Martiri della Libertà e due su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 € 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato ad Arenzano	
Ubicazione	via Unità d'Italia 41/4 piano 2;



Dati catastali	fg 21 mapp. 715 sub 6 Categoria A/2 Classe 2		Sup. commerciale	134,04 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nella porzione sud del fabbricato descritto in precedenza ed è ubicata al piano secondo. L'appartamento gode di affacci sia a nord che a sud, su distacco verso gli edifici residenziali adiacenti. L'articolazione interna prevede un ingresso che introduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno dotato di balcone. Attraverso due disimpegni si accede alla zona notte, composta da due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni. Una delle camere matrimoniali è provvista di balcone. Entrambi i balconi, esposti a sud, godono di una vista aperta in direzione del mare. Le finiture interne sono di buon livello qualitativo. Le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento parziale in piastrelle ceramiche. I pavimenti della cucina e dei bagni sono anch'essi realizzati in piastrelle ceramiche, mentre nei restanti ambienti è posato un pavimento in parquet di legno con disposizione a correre. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato di colore marrone; quelle delle camere da letto sono dotate di inserti in vetro smerigliato, funzionali all'illuminazione naturale del corridoio. La cucina è provvista di un serramento costituito da due ante vetrate scorrevoli. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC con finitura effetto legno di colore marrone e sono dotati di vetrocamera e dispositivi oscuranti, costituiti da persiane alla genovese di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in legno a singola anta ed è munito di dispositivi di blindatura. L'unità è servita da impianti tecnologici adeguati agli standard attuali. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura un'adeguata distribuzione di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, alimentato da una caldaia condominiale, con distribuzione del calore mediante elementi radianti presenti in ogni locale. L'appartamento è inoltre dotato di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva			
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1	
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà quale residenza			
Stato di conservazione	Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare risulta ottimo, avendo beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno 2000			
Vendita soggetta a I.V.A.	NO			

Bene N° 2 – Cantina ubicata ad Arenzano			
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 29, piano S1		
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 20 Categoria C /2 Classe 2	Sup. commerciale	10,65 m²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una cantina priva di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato precedentemente descritto. Le superfici interne di pareti e soffitto, risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una porta in legno verniciata di colore bianco. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		

Bene N° 3 – Garage ubicato ad Arenzano				
Ubicazione	via Unità d'Italia civ. 23, piano S2			
Dati catastali	fg 21 mapp. 678 sub 63 Categoria C /2 Classe 2		Sup. commerciale	10,65 m ²
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è una box auto privo di affacci verso l'esterno, situata al piano seminterrato del fabbricato già descritto in precedenza. L'accesso carrabile all'unità immobiliare oggetto di stima avviene mediante una rampa di collegamento al piano strada, direttamente fruibile da via Unità d'Italia. Le superfici interne di pareti e soffitto risultano intonacate al civile e rifinite con arenino tinteggiato di colore			



	bianco. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di klinker, materiale comunemente impiegato per ambienti con esigenze di resistenza e durabilità. L'accesso al locale avviene attraverso una saracinesca basculante in metallo, esternamente di colore verde. Il locale è dotato di una presa d'aria con affaccio diretto sull'intercapedine contro-terra retrostante, assicurando un minimo ricambio d'aria naturale. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è servita da un impianto elettrico essenziale, limitato all'illuminazione di base e a un numero minimo di prese di servizio.		
Diritto reale	Usufrutto	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietà		
Stato di conservazione	Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono, valutato in relazione alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive del locale		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
LOTTO 1			
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 62.800,00 (sessantaduemilaottocento/00)		

LOTTO 2

Bene N° 4 – Appartamento ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 221 sub 2 Categoria A/4 Classe 1	Sup. commerciale	75,38 m ²
Descrizione	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, composto da un'unità abitativa ubicata al primo piano, situata nella porzione orientale dello stabile sopra descritto. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio di ingresso dello stabile è raggiungibile attraverso un breve tratto senza sbocco, ad uso pedonale e carrabile, che si dirama dalla via principale. L'edificio condominiale è privo di ascensore. L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e ovest, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto dotata di balcone, in comune con gli altri ambienti, e un bagno. Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione		
Stato di conservazione	Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		

Bene N° 6 – Posto auto ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà, piano T;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 221 sub 4 Categoria C/6 Classe U	Sup. commerciale	87,07 m ²
Descrizione	Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione orientale del fabbricato di cui sopra. L'accesso al posto auto è garantito da un breve percorso, privo di sbocco, ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta affacci a nord ed est, su distacco con gli edifici residenziali confinanti. L'accesso dal prospetto nord è realizzato mediante una doppia saracinesca in metallo, mentre il prospetto est è dotato di una finestra in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco; il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo e il soffitto è rivestito da pannelli isolanti applicati direttamente sull'intradosso della soletta. L'impianto elettrico, di configurazione minima, garantisce l'illuminazione essenziale.		



Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Libero		
Stato di conservazione	Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
LOTTO 2			
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 51.800,00 (cinquantunomilaottocento/00)		

LOTTO 3

Bene N° 5 – Appartamento ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 221 sub 3 Categoria A/4 Classe 1	Sup. commerciale	79,57 m ²
Descrizione	L'immobile in esame è un'unità residenziale ubicata nella porzione occidentale dello stabile bifamiliare già descritto, ed è costituita da un appartamento situato al primo piano e da tre pertinenze esclusive a piano terra, adibite a magazzino, legnaia e pollaio. L'accesso all'unità abitativa è garantito da una scala condominiale interna che conduce al piano primo dell'edificio. L'atrio d'ingresso è raggiungibile mediante un breve percorso, privo di sbocco, ad uso sia pedonale che carrabile, che si dirama dalla via principale. Si segnala inoltre l'assenza di ascensore. Ogni magazzino dispone di accesso autonomo, fruibile tramite lo stesso breve percorso, ad uso pedonale e carrabile, che consente l'accesso al condominio. L'appartamento, dispone di affaccio verso nord e verso est, con distacco da edifici residenziali adiacenti. La sua articolazione interna comprende un corridoio d'ingresso e disimpegno, una cucina dotata di balcone, un soggiorno, una camera da letto, e un bagno. Le pareti di cucina e bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i pavimenti sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, finito con piastrelle ceramiche. Le porte interne, in legno tamburato verniciato in bianco e corredate da inserti in vetro smerigliato, ottimizzano l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni in legno, di colore marrone e a vetro singolo, sono dotati di tapparelle oscuranti, mentre il portoncino d'ingresso, in legno a singola anta, è privo di dispositivi di blindatura. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, assicura una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente ed è integrato da un impianto per antenna TV. L'unità è servita da un impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata all'interno dei pensili della cucina, e ogni locale è provvisto di idonei elementi radianti.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione		
Stato di conservazione	Complessivamente, l'appartamento si presenta in stato di conservazione normale.		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		

Bene N° 7 – Posto auto ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà, piano T;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 221 sub 5 Categoria C/6 Classe U	Sup. commerciale	25,47 m ²
Descrizione	Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è priva di impianti.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Libero		
Stato di conservazione	Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.		



Vendita soggetta a I.V.A.	NO
---------------------------	----

Bene N° 8 – Posto auto ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà, piano T;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 221 sub 6 Categoria C/6 Classe U	Sup. commerciale	25,47 m²
Descrizione	Trattasi di un garage ubicato al piano terra nella porzione occidentale del fabbricato sopra descritto. L'accesso al posto auto avviene tramite un breve percorso, privo di sbocco e ad uso pedonale e carrabile, con collegamento diretto dalla via principale. L'unità immobiliare presenta un unico affaccio a nord, su distacco dagli edifici residenziali confinanti, ed è accessibile dal prospetto nord mediante una saracinesca in metallo; il locale è inoltre dotato di una finestra interna che affaccia sul posto auto adiacente. Le pareti risultano in parte rivestite da piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate in bianco, mentre il pavimento è costituito da una gettata in cemento grezzo. L'unità è dotata di allaccio idrico e dispone inoltre di una rudimentale stufa in muratura.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	1/1
Stato di occupazione	Libero		
Stato di conservazione	Complessivamente, il garage si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, in linea con la destinazione d'uso prevista.		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
LOTTO 3			
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 42.200,00 (quarantaduemiladuecento/00)		

LOTTO 4

Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1-2;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 725 sub 3 Categoria A/3 Classe 1	Sup. commerciale	240,15 m ²
Descrizione	Trattasi di unità residenziale composta da un'abitazione e relativi accessori, dislocata su più livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e sottotetto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile presenta affacci su quattro lati: uno rivolto verso via Martiri della Libertà e tre orientati su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi. Al piano terra si individuano un ingresso, un ripostiglio sottoscala, una sala da pranzo e una cucina, dalla quale si accede a una corte esterna sulla quale insistono una tettoia e un ulteriore ripostiglio. Il piano primo, direttamente collegato al piano terra da una scala con rivestimenti in marmo, è composto da due disimpegni, quattro camere da letto, un bagno e due balconi: uno di dimensioni ridotte, accessibile da uno dei disimpegni e affacciato su via Martiri della Libertà, e uno più ampio, situato sul lato opposto e condiviso tra due camere. Il piano interrato ospita una vasta cantina, accessibile tramite una scala insistente sulla corte esterna. Il locale sottotetto, collegato direttamente al piano sottostante, presenta un'altezza variabile (massima di 3,00 m, minima di 55 cm), con la struttura del tetto e il manto di copertura a vista, configurandosi come ambiente in evidente stato di degrado. Le finiture interne presentano pareti in cucina e bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche; i pavimenti risultano non omogenei, con cementine alla genovese in alcune aree, piastrelle in graniglia di marmo in altre e piastrelle in ceramica nel bagno. Le porte interne sono in legno verniciato in bianco, corredate da inserti in vetro, mentre gli infissi esterni in legno, anch'essi verniciati in bianco e a vetro singolo, sono dotati di persiane alla genovese; il portoncino d'ingresso in legno è privo di dispositivi di blindatura. L'impianto elettrico, seppur datato, è realizzato sottotraccia e garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente, integrandosi con un impianto per antenna TV. L'unità è servita da un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, alimentato da una caldaia installata nella cantina e attualmente dismessa; ogni ambiente è comunque provvisto di idonei elementi radianti.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	2/3
Stato di occupazione	Libero		
Stato di conservazione	Complessivamente, l'intera unità abitativa evidenzia marcati segni di abbandono, risultando di fatto disabitata da tempo e necessitando di interventi diffusi e generalizzati di manutenzione.		



Vendita soggetta a I.V.A.	NO
---------------------------	----

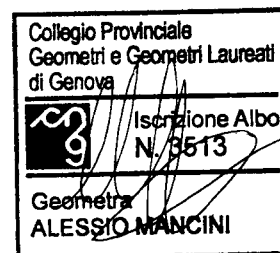
Bene N° 10 - Negozio ubicato a Dego			
Ubicazione	via Martiri della Libertà civ. 13, piano T;		
Dati catastali	fg 41 mapp. 725 sub 4 Categoria C/1 Classe 6	Sup. commerciale	50,95 m²
Descrizione	L'unità immobiliare in esame, destinata ad attività commerciale (negozio), è ubicata al piano terra e gode di affaccio diretto su via Martiri della Libertà. La composizione dell'immobile prevede due locali principali, integrati da un ripostiglio, un antibagno e un locale WC. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica, e l'edificio presenta affacci su tre lati: uno su via Martiri della Libertà e due su distacchi verso gli edifici residenziali limitrofi. Le superfici interne di pareti e soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate in tonalità differenti, mentre il pavimento, continuo tra tutti gli ambienti, è realizzato in piastrelle in ceramica. Sul prospetto ovest, il serramento, di recente installazione, è in alluminio color antracite, dotato di vetrocamera e saracinesca; sul prospetto est, gli infissi in legno bianco con vetro singolo includono uno dotato di dispositivo oscurante (persiana alla genovese). Le porte interne, in legno tamburato in bianco, sono a battente per il ripostiglio e a soffietto per l'antibagno e il locale WC. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, garantisce una distribuzione adeguata di prese e punti luce in ogni ambiente. L'unità è inoltre servita da un impianto autonomo di riscaldamento, alimentato da una stufa a pellet, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. È stata altresì riscontrata la presenza di una predisposizione, a parete, per un impianto di riscaldamento a radiatori, presumibilmente alimentato da una caldaia che dovrebbe essere installata all'interno del sottostante locale cantina, la quale risulta però pertinenza esclusiva dell'unità abitativa adiacente.		
Diritto reale	Proprietà	Quota in vendita	2/3
Stato di occupazione	Occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione		
Stato di conservazione	Complessivamente, l'unità commerciale si presenta in buono stato di conservazione ed è attualmente condotta, in linea alla destinazione d'uso prevista.		
Vendita soggetta a I.V.A.	NO		
LOTTO 4			
Prezzo a base d'asta	Prezzo a base d'asta € 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00)		

Ad espletamento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa in formato elettronico firmato digitalmente, gli originali cartacei sono a disposizione delle parti che eventualmente ne facessero richiesta, presso lo studio dello scrivente.

Chiavari li 05/09/2025

Geom. Alessio MANCINI





ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1 Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 41, interno 4, piano 2°;**
 - 1A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 1B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 1C Documentazione ipotecaria;
 - 1D Documentazione fotografica;
 - 1E Documentazione urbanistica;
 - 1F Atti di provenienza;
 - 1G Attestato di prestazione energetica.

- **ALLEGATO 2 Bene N° 2 – Cantina ubicata ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 29, piano S1;**
 - 2A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 2B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 2C Documentazione ipotecaria;
 - 2D Documentazione fotografica;
 - 2E Documentazione urbanistica;
 - 2F Atti di provenienza.

- **ALLEGATO 3 Bene N° 3 - Garage ubicato ad Arenzano (GE) – via Unità d'Italia civ. 23, piano S2;**
 - 3A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 3B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 3C Documentazione ipotecaria;
 - 3D Documentazione fotografica;
 - 3E Documentazione urbanistica;



- 3F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 4 Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano 1°;**
 - 4A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 4B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 4C Documentazione ipotecaria;
 - 4D Documentazione fotografica;
 - 4E Documentazione urbanistica;
 - 4F Atti di provenienza;
 - 4G Attestato di prestazione energetica.
- **ALLEGATO 5 Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà 11A, piano T-1°;**
 - 5A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 5B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 5C Documentazione ipotecaria;
 - 5D Documentazione fotografica;
 - 5E Documentazione urbanistica;
 - 5F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 6 Bene N° 6 - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;**
 - 6A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 6B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 6C Documentazione ipotecaria;



- 6D Documentazione fotografica;
 - 6E Documentazione urbanistica;
 - 6F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 7 Bene N° 7 - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;**
- 7A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 7B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 7C Documentazione ipotecaria;
 - 7D Documentazione fotografica;
 - 7E Documentazione urbanistica;
 - 7F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 8 Bene N° 8 - Garage ubicato a Dego (SV) – via Martiri della Libertà, piano T;**
- 8A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 8B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 8C Documentazione ipotecaria;
 - 8D Documentazione fotografica;
 - 8E Documentazione urbanistica;
 - 8F Atti di provenienza.
- **ALLEGATO 9 Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Dego (SV) via Martiri della Libertà civ. 11, piano S1-T-1°-2°;**
- 9A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
 - 9B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
 - 9C Documentazione ipotecaria;



- 9D Documentazione fotografica;
- 9E Documentazione urbanistica;
- 9F Atti di provenienza.

- **ALLEGATO 10 Bene N° 10 - Negozio ubicato a Dego (SV) – via Martiri della
Libertà civ. 13, piano T;**

- 10A Planimetrie stato attuale e schemi calcolo;
- 10B Documentazione catastale dell'unità immobiliare;
- 10C Documentazione ipotecaria;
- 10D Documentazione fotografica;
- 10E Documentazione urbanistica;
- 10F Atti di provenienza;
- 10G Attestato di prestazione energetica.