

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

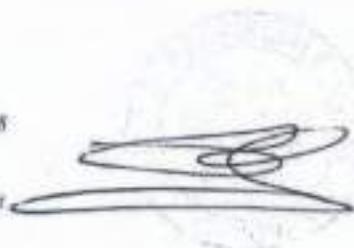
N. Gen. Rep. 759/2016

Giudice dell'esecuzione: Dott. Bonino Roberto

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Roberto Canepa
iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2544
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.222
C.F. CNP RRT 69513 16935 - P.Iva 01046990998
con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108
telefono: 0185482237
fax: 0185435633
email: roberto@quadricanepa.it ; Roberto.canepa@geopec.it

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Il sottoscritto Geom. Roberto Canepa iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2544, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E a rispondere al seguente quesito:

a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 576 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi.*

1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.

2) *Una sommaria descrizione del bene;*

3) *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

4) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*

5) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

-Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

-Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) *Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati

-Le iscrizioni ipotecarie

Giudice Dr. Dott. Roberto Bunino
Perito Geom. Roberto Canepa

-I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- 7) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 8) *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- c) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della audienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.*

Almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.



**Appartamento in Comune di Sestri Levante (Ge), Località Villa Zarello civico 8
(C.E.U.: foglio 21, mappale 100, subalterno 4)
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

L'edificio oggetto di stima, è costituito da un appartamento posto al piano primo e al piano sottotetto del fabbricato di tipo popolare di due piani munito di accesso indipendente, sito in Comune di Sestri Levante (Ge), Località Villa Zarello civico 8, e precisamente:

- Appartamento civico 8 sito in Comune di Sestri Levante (Ge), Località Villa Zarello, censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano al foglio 21, mappale 100, subalterno 4 (vedi all.ti n° 3-4).

Il fabbricato ricade in zona extraurbana del Comune di Sestri Levante con buona esposizione, posto a c.ca 1 km dal casello autostradale di Sestri Levante; si giunge agevolmente all'immobile percorrendo la strada comunale Via per Santa Vittoria, per poi proseguire su strada asfaltata vicinale che lambisce il prospetto sud del fabbricato (vedi all.ti n° 1-2).

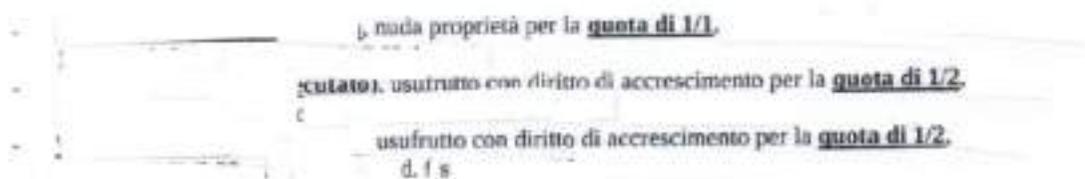
All'immobile, privo di area esterna di proprietà nonché di posto auto privato, si accede tramite rampa di scale esterna posta sul prospetto est del fabbricato.

L'immobile oggetto di stima, posto al piano primo, destinato principalmente ad uso residenziale, confina a nord con l'immobile mappale 100 sub. 5, a est con muratura perimetrale su area esterna pertinenziale al mappale 100 subalterno 3, a sud con muratura perimetrale su strada vicinale, e a ovest con muratura perimetrale su passaggio comune la fabbricato (vedi all.to n° 1-2).

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, coperture a falde inclinate con struttura portante in legno rivestite con tegole del tipo "marsigliesi", pareti interne ed esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, è composto al piano primo da ampia zona soggiorno, cucina, da cui si accede a mezzo di corridoio a due camere e due bagni, mentre il piano sottotetto, accessibile con scala interna, è suddiviso in quattro ambienti, bagno e disimpegno (vedi all.to 3).

L'appartamento risulta essere di proprietà dei Signori:



Il bene costituente il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risulta quindi:

- A. Proprietà, per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento sito in Comune di Sestri Levante (Ge) Località Villa Zarello civico 8, posto al piano primo e sottotetto.



Al piano terra sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 133,00 di cui utili circa mq 102,00**, mentre al piano sottotetto (a destinazione non residenziale) sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 132,00 di cui utili circa mq 98,00**. (vedi all.to n° 3).

Identificato al catasto fabbricati:

usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/2**,
37
nuda proprietà per la **quota di 1/1**, febbraio
usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/2**.

foglio 21, mappale 100, subalterno 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 426,08.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona pianeggiante periferica a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, contraddistinto dal civico n° 8 di Località Villa Zarello, risultava occupato dalla (esecutata).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di
con sede in

(esecutati), in forza di atto notarile pubblico Not. 1

del 20/04/2001 rep. n° 4/3202001.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in 27/04/2001 reg. gen. 3639 reg. part. 421.

Importo capitale: € 400.000,000
Tasso interesse annuo: 7.75%
Importo spese: € 400.000,000
Importo totale ipoteca: € 800.000,000
Durata: 15 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Risulta l'annotazione presentata in data 05/10/2005 reg. gen.10407 reg. part.1289, per rinegoziazione mutuo la durata dello stesso è stata stabilita fino al 31 agosto 2026.

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, con sede in _____, contro _____ (esecutata) in forza di atto notarile pubblico Not. _____ del 11/07/2003 rep. n° 20392/2003, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in 22/07/2003 reg. gen. 8318 reg. part. 1299.

Importo capitale: € 52.000,00
Tasso interesse annuo: 4.605%
Importo spese: € 52.000,00
Importo totale ipoteca: € 104.000,00
Durata: 5 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____, in _____ (esecutata) in forza di atto notarile pubblico Not. Tudeschi Donatella del 16/09/2005 rep. n° 92410/4287, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in data 23/09/2005 reg. gen. 9969 reg. part. 1991.

Importo capitale: € 165.000,00
Tasso interesse annuo: 4.2%
Importo interessi: € 165.000,00
Importo totale ipoteca: € 330.000,00
Durata: 25 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca legale

derivante da ipoteca esattoriale a favore di _____, con sede in Napoli (cod. fisc. 07843060638), contro _____ (esecutata) in forza di atto amministrativo del 16/05/2007 rep. n° 137081/48, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in data 18/05/2007 reg. gen. 5218 reg. part. 1237.

Importo capitale: € 80.571,23
Importo totale ipoteca: € 161.142,46

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca legale

derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di _____, con sede in _____ in forza di atto giudiziario di _____ del 20/09/2013 rep. n° 1158/4813, iscritta presso a Conservatoria di Chiavari in data 01/10/2013 reg. gen. 7931 reg. part. 741.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Importo capitale: € 61.727,73
Importo totale ipoteca: € 123.455,46

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
con sede in _____ contro _____ a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 224/2006, trascritto a Genova in data 22/08/2006 reg.
gen. 9957 reg. part. 7064.

Il pignoramento è riferito al diritto di usufrutto dell'esecutata (per la quota 1/4).

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il trascrivendo pignoramento si trascrive in forza di atto di precetto notificato in data 17/07/2006, intimante il pagamento di euro 64.480,66 oltre agli interessi dal 21/01/06 al tasso annuo del 7% su euro 21.924,88 e dal 01/01/06 al tasso del 13,25% su euro 324,59 oltre interessi e spese successive occorrente".

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
con sede in _____ contro _____ a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 225/2006, trascritto a Genova in data 22/08/2006 reg.
gen. 9958 reg. part. 7065.

Il pignoramento è riferito al diritto di usufrutto dell'esecutata (per la quota 1/4).

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il trascrivendo pignoramento si trascrive in forza di atto di precetto notificato in data 17/07/2006, intimante il pagamento di euro 44.213,20 oltre agli interessi dal 21/01/06 al tasso annuo del 7% su euro 41.299,77 e dal 01/01/06 al tasso del 13,25% su euro 1.228,93 oltre interessi e spese successive occorrente".

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
A, con sede in _____ contro _____ (esecutata), a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 226/2006, trascritto a Genova in data 22/08/2006 reg.
gen. 9959 reg. part. 7066.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ nato a (_____) (cod. fisc. _____)
contro _____ a (esecutata),
a firma Ufficiale Giudiziario di Genova del 12/10/2016 rep. N° 10068/2016, trascritto a Genova in data
14/11/2016 reg. gen. 10049 reg. part. 7618.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Importo del credito per cui si procede a pignoramento euro 75.641,31 oltre spese di notifica, interessi legali maturati e maturandi sino al saldo effettivo, alle eventuali spese successive".

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova - Servizio Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 11).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 15831 del 21 dicembre 1956, sottoscritta dal Sig. _____, per i lavori di ampliamento della casa di sua proprietà;
- Denuncia di inizio attività prot. n.ro 6540 del 15.03.2002, arch. edil. priv. 6556, sottoscritta da _____, per opere di rifacimento manto di copertura, sostituzione gronde e pluviali e ripristino intonaci interni;
- Permesso di costruire con contestuale rilascio di autorizzazione paesistico ambientale n. 179 del 11.08.2006, prot. gen 588/03, sportello n.ro 14622, arch. edil. priv. 6556, sottoscritta da _____ per ristrutturazione e frazionamento unità immobiliari.

Vale innanzi tutto precisare che in riferimento all'ultima pratica edilizia (P.C. n° 179 del 11/08/2006) non è mai stata depositata la denuncia di fine lavori e non è mai stato tradotto in atto notarile debitamente registrato e trascritto l'atto unilaterale d'obbligo, allegato al permesso di costruire, di vincolo pertinenziale ai sensi e per gli effetti art 18 Legge 06/08/1967 n° 765 fra unità residenziali e parcheggio.

Inoltre non è mai stato richiesto il titolo di agibilità per l'immobile che attualmente ne è sprovvisto.

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 179 del 11/08/2006, si vincono delle lievi difformità sulle tramezzature interne dell'appartamento al piano primo, ed in particolare l'accesso al piano sottotetto che nella situazione a progetto era previsto indiviso, inaccessibile e non abitabile.

Appare quindi evidente che lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme al Permesso di Costruire sopra menzionato.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Sestri Levante un'istanza di accertamento di conformità ai sensi L.R. 16/2008, per regolarizzare l'accessibilità al piano sottotetto che rimarrà comunque non abitabile occorrerà versare il doppio degli oneri per la superficie di riferimento, mentre per il mancato reperimento delle aree di parcheggio si dovrà versare la monetizzazione del posto auto.

Per l' espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, oblazioni, oneri, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 27.000,00 (euro ventisettemila/00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura non risulta conforme a quanto rappresentato agli atti catastali in quanto è rappresentata la situazione dell'immobile prima delle opere di ristrutturazione di cui al Permesso di Costruire n° 179 del 11/08/2006.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCCA di variazione, il cui

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



costo preventivato ammonta ad € 500,00 (euro cinquecento/00) compreso di bolli e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 14 gennaio 2015 ad oggi):

- **f)** **stata**, nuda proprietà per la **quota di 1/1**, nata a **19/01/1974**
- **g)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/2**, nato a **19/01/1974**
- **h)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/2**, nata a **19/01/1974**

in forza di ricongiungimento di usufrutto del 14 gennaio 2015 protocollo n. GE0277312 in atti dal 23/12/2016.

5.2. Precedenti proprietari

(dal 30 agosto 2001 al 14 gennaio 2015):

- **f)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/3**, nata a **19/01/1974**
- **g)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/3**, nato a **19/01/1974**
- **h)** **stata**, nuda proprietà per la **quota di 1/1**, nata a **19/01/1974**
- **i)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/2**, nata a **19/01/1974**

in forza di ricongiungimento di usufrutto del 30 agosto 2001 protocollo n. GE0277311 in atti dal 23/12/2016.

(dal 20 aprile 2001 al 30 agosto 2001):

- **f)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/4**, nata a **19/01/1974**
- **g)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/4**, nato a **19/01/1974**
- **h)** **stata**, nuda proprietà per la **quota di 1/1**, nata a **19/01/1974**
- **i)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/4**, nata a **19/01/1974**
- **j)** **stata**, usufrutto con diritto di accrescimento per la **quota di 1/4**, nato a **19/01/1974**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio **Carlo** **di Chiavari** del 20/04/2001 rep. n° 47319, trascritto a Chiavari in data 25/10/2001.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'AgENZia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova - Servizio Pubblicità Immobiliare - (vedi all.to n° 11).



6. PRATICHE EDILIZIE

- *Comunicazione* Edilizia prot. n. 15831 del 21 dicembre 1956, sottoscritta dal Sig. _____ fu _____, per i lavori di ampliamento della casa di sua proprietà;
- Denuncia di inizio attività prot. n.ro 6540 del 15.03.2002, arch. edil. priv. 6556, sottoscritta da _____, per opere di rifacimento manto di copertura, sostituzione gronde e pluviali e ripristino intonaci interni;
- Permesso di costruire con contestuale rilascio di autorizzazione paesistico ambientale n. 179 del 11.08.2006, prot. gen 588/03, sportello n.ro 14622, arch. edil. priv. 6556, sottoscritta da _____, V _____ it _____ ristrutturazione e frazionamento unità immobiliari.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile al piano primo ha un'altezza interna di ml. 2,70.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno	22,4	29	1,00	29,00
Cucina	22,5	28,1	1,00	28,10
Corridoio	5,8	7,8	1,00	7,80
Bagno 1	6,4	9,40	1,00	9,40
Bagno 2	7,2	9,20	1,00	9,20
Camera 1	16	20	1,00	20,00
Camera 2	19	24,6	1,00	24,60
Ripostiglio	0,8	1,20	1,00	1,20
Vano scala	2,2	3,30	1,00	3,30
TOTALE APP.TO P.1.	102,3	132,60		132,60
TOTALE				132,60

L'immobile al piano sottotetto ha un'altezza interna massima di 2,65 ml e minima di 1,00 ml.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Ambiente 4	26,3	34,8	0,40	13,92
Bagno	6,7	10,1	0,40	4,04
Ambiente 1	18	23,1	0,40	9,24
Ambiente 2	20,6	25,20	0,40	10,08
Ambiente 3	20,5	32,30	0,40	12,92
Disimpegno	5,3	5,7	0,40	2,28
Vano scala	1,4	1,40	0,40	0,56
TOTALE SOTTOTETTO	98,8	132,60		53,04

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione sui due lati cardinali sud/ovest e sud/est con ottima panoramicità sull'area circostante (vedi all.to n° 6).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde con struttura in legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: Mattoni laterizio doppia camera, rivestimento: intonaco, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Infissi esterni: Tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone. Protezione: nessuna
Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente, blindata Materiale: alluminio, condizioni: buone

Impianti:

Elettrico: tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete
conformità: non rispettoso delle vigenti normative
allacciata alla pubblica fognatura.
Fognatura: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete
Idrico: comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete, conformità: non rispettoso delle vigenti normative
Termico: impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria
Gas: tipologia: fuoritraccia, alimentazione: metano,

L'immobile non dispone dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile di presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 6).



7. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA:

7.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Sestri Levante, Località Villa Zarello civico 8 pari a €/mq. 1.300,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

7.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Chiavari, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

7.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota (1000/1000)
A	Appartamento	132,60 + 53,04	€/mq. 1.300,00	€. 241.332,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona in oggetto un segmento tra il valore minimo pari a €/mq. 1.500,00 e il valore massimo pari a €. 1.900,00.

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

7.3 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 27.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. 500,00

7.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 214.000,00

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



**Magazzino in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello
(C.E.U.: foglio 21, mappale 615)
Lotto 02**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da 3 corpi differenti, di cui uno su due piani muniti di accesso indipendente, sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello, e precisamente:

- Magazzino sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 21, mappale 615 (vedi all.ti n° 7-8).

Il fabbricato ricade in zona extraurbana del Comune di Sestri Levante con buona esposizione, posto a c.ca 1 km dal casello autostradale di Sestri Levante; si giunge agevolmente all'immobile percorrendo la strada comunale Via per Santa Vittoria, per poi proseguire su strada asfaltata vicinale che lambisce il prospetto sud del fabbricato (vedi all.ti n° 1-2).

L'immobile oggetto di stima, destinato a magazzino/deposito, è circondato sui quattro lati da area esterna non pertinenziale al fabbricato e neppure oggetto della presente procedura.

Il fabbricato confina a nord, est, sud e ovest con terreno mappale 615 (vedi all.ti n° 1-2).

Tale fabbricato risalente al 1955, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in mattoni, solai in legno compreso quello di copertura a falde inclinate ultimato in tegole del tipo "marsigliesi", pareti interne ed esterne in laterizio intonacate al civile e il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento risulta essere di proprietà dei Signori:

- 1 _____ stata), nuda proprietà per la quota di 1/2, nata _____
- 2 _____ ia (esecutata), nuda proprietà per la quota di 1/2, nata a _____
- _____ p), usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2,
- _____ a (esecutata), usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2, nata a _____

Il bene costituente il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risulta quindi:

- A. Proprietà, per la quota di 1000/1000, relativamente al magazzino sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 21, mappale 615.

Al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60,00 di cui utili circa mq 54,00, mentre al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27,00 di cui utili circa mq 24,00 (vedi all.to n° 7).

Il corpo principale, dislocato su due piani, ha una superficie lorda pari a c.ca mq. 54,00 di cui utile c.ca mq. 48,00 (altezza piano terra c.ca ml. 3,00 – altezza media piano primo c.ca ml. 3,50).
Il corpo centrale ha una superficie lorda pari a c.ca mq. 22,00 di cui utile c.ca mq. 20,00 (altezza media ml. 3,15).
I due corpi secondari posti a nord hanno una superficie lorda pari a c.ca mq. 11,00 di cui utile c.ca mq. 10,00 (altezza c.ca ml. 2,80).



Identificato al catasto fabbricati:

- usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2,
- io
- (esecutata), nuda proprietà per la quota di 1/2, nata a
- in (esecutata), nuda proprietà per la quota di 1/2, nata a
- cutata), usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2,

Foglio 21, mappale 615, categoria C/2, classe 1, consistenza 76 mq, rendita euro 184,48.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona pianeggiante periferica a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima di Villa Zarello, risultava libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvi. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____
con sede in _____ contro _____
(esecutata), in forza di atto notarile pubblico Not. _____ (del 20/04/2001 rep. n° 47320/2001,

Giudice Dr. Dott. Roberto Bomino
Perito Geom. Roberto Canepa



iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in 27/04/2001 reg. gen. 3639 reg. part. 421.

Importo capitale: € 400.000,000
Tasso interesse annuo: 7,75%
Importo spese: € 400.000,000
Importo totale ipoteca: € 800.000,000
Durata: 15 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Risulta l'annotazione presentata in data 05/10/2005 reg. gen. 10407 reg. part. 1289, per rinegoziazione mutuo la durata dello stesso è stata stabilita fino al 31 agosto 2026.

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ con sede in _____

N _____ (esecutata) in forza di atto notarile pubblico Not. _____ del 11/07/2003 rep. n° 50592/2003, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in 22/07/2003 reg. gen. 8318 reg. part. 1299.

Importo capitale: € 52.000,00
Tasso interesse annuo: 4,605%
Importo spese: € 52.000,00
Importo totale ipoteca: € 104.000,00
Durata: 5 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____

sede in _____ (03), contro _____ (03),
_____ (03), in forza di atto notarile pubblico Not. _____ del 16/09/2005 rep. n° 92410/4287, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in data 23/09/2005 reg. gen. 9969 reg. part. 1991.

Importo capitale: € 165.000,00
Tasso interesse annuo: 4,2%
Importo interessi: € 165.000,00
Importo totale ipoteca: € 330.000,00
Durata: 25 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca legale

derivante da ipoteca esattoriale a favore di _____ con sede in _____

contro S _____ S _____
(esecutata) in forza di atto amministrativo del 16/02/2007 rep. n° 13/081/48, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari in data 18/05/2007 reg. gen. 5218 reg. part. 1237.

Importo capitale: € 80.571,23
Importo totale ipoteca: € 161.142,46

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca legale

derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di _____ sede in _____

contro _____ (tato) in forza di atto giudiziario di _____
del 20/09/2013 rep. n° 1158/4615, iscritta presso a Conservatoria di Chiavari in data 01/10/2013 reg. gen. 7931 reg. part. 741.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Importo capitale: € 61.727,73
Importo totale ipoteca: € 123.455,46

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
_____, con sede in Genova _____
_____, contro _____
_____, a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 224/2006, trascritto a Genova in data 22/08/2006 reg.
gen. 9957 reg. part. 7064.

Il pignoramento è riferito al diritto di usufrutto dell'esecutata (per la quota $\frac{1}{4}$).

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il trascrivendo pignoramento si trascrive in forza di atto di precetto notificato in data 17/07/2006, intimante il pagamento di euro 64.480,66 oltre agli interessi dal 21/01/06 al tasso annuo del 7% su euro 21.924,88 e dal 01/01/06 al tasso del 13.25% su euro 324,59 oltre interessi e spese successive occorrenti".

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
_____, con sede in Genova (cod. fisc. 03285880104), contro _____
_____, a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 223/2006, trascritto a Genova in data 22/08/2006 reg.
gen. 9958 reg. part. 7065.

Il pignoramento è riferito al diritto di usufrutto dell'esecutata (per la quota $\frac{1}{4}$).

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il trascrivendo pignoramento si trascrive in forza di atto di precetto notificato in data 17/07/2006, intimante il pagamento di euro 44.213,20 oltre agli interessi dal 21/01/06 al tasso annuo del 7% su euro 41.299,77 e dal 01/01/06 al tasso del 13.25% su euro 1.228,93 oltre interessi e spese successive occorrenti".

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____
_____, con sede in Genova (cod. fisc. 010104), contro S(_____
_____), a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 18/08/2006 rep. N° 226/2006, trascritto a Genova in
data 22/08/2006 reg. gen. 9959 reg. part. 7066.

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (intimante il pagamento di euro 23.658,05 oltre interessi e spese).

Domanda Giudiziale

Derivante da domanda giudiziale a favore di _____, nato a _____
_____,
_____, contro _____
_____, a firma Tribunale di Chiavari del 18/12/2008 rep. N° 10280, trascritto a Genova in data 16/02/2009
reg. gen. 1411 reg. part. 1064.

La domanda giudiziale è riferita alla bene oggetto di procedura.

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____, nato a _____
_____, contro _____
_____, a firma
Ufficiale Giudiziario di Genova del 12/10/2016 rep. N° 10068/2016, trascritto a Genova in
data 14/11/2016 reg. gen. 10049 reg. part. 7618.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Importo del credito per cui si procede a pignoramento euro 75.641,31 oltre spese di notifica, interessi legali maturati e maturandi sino al saldo effettivo, alle eventuali spese successive".

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova - Servizio Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 11).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestri Levante è emerso che per la realizzazione dell'immobile oggetto della presente procedura risulta l'istanza di richiesta di costruzione di stalla con annessa porcilaia sottoscritta dal Signor

Tale richiesta ha conseguito il nulla osta del Comune di Sestri Levante con prot. n° 7082 del 28 aprile 1955.

Dal raffronto tra lo stato attuale del fabbricato e l'elaborato grafico allegato al suddetto titolo si evince che il corpo principale, dislocato su due piani, risulta sostanzialmente conforme, mentre in rimanenti corpi monopiano risultano difformi.

In particolare il corpo principale ha una larghezza maggiore a quella prevista (ml. 5.00 anziché ml. 4.00), e attualmente risulta un volumetria delimitata da murature perimetrali mentre era prevista come tettoia priva di tamponature murarie sui prospetti est ed ovest.

Vale precisare che attualmente è impossibile predisporre una sanatoria edilizia per regolarizzare tali difformità.

Si dovrà procedere con l'adeguamento dei manufatti (manufatto centrale e manufatti posti a nord), all'elaborato grafico progettuale.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 9)

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 7).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



Per migliori chiarimenti vedasi visite effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova - Servizio Pubblicità Immobiliare - (vedi all.to n° 11).

6. PRATICHE EDILIZIE

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 7082 del 28/04/1955 per la costruzione di una stalla e porcile.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile al differenti altezze, come precisato negli elaborati grafici (vedi all.to n° 3)

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Corpo Principale	48,00	54,00	1,00	54,00
Corpo Centrale	20,00	22,00	1,00	22,00
Corpi nord	10,00	11,00	1,00	11,00
TOTALE	78,00	87,00		87,00

Accessori:

L'immobile dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramiet :

L'immobile ha esposizione principale Sud/Ovest con buona vista sull'area circostante (vedi all.to n° 11).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in legno, in opera, condizioni: pessime.
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: cemento, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: Mattoni laterizio, rivestimento: intonaco, condizioni: pessime.
Infissi esterni Tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: pessime. Protezione: nessuna
Portone d'ingresso: tipologia: doppia anta a battente, Materiale: legno, condizioni: pessime

L'immobile non dispone dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile si presenta nel suo complesso in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 10).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa



7. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA:**7.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Sestri Levante, Località Villa Zarello pari a €/mq. 600,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

7.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Chiavari, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

7.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota (1000/1000)
A.1	Corpo principale	54,00	€/mq. 600,00	€. 32.400,00
A.2	Corpo centrale	22,00	a corpo	€. 5.000,00
A.3	Corpo nord	11,00	a corpo	€. 2.000,00
Totale				€. 39.400,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona in oggetto un segmento tra il valore minimo pari a €/mq. 660,00 e il valore massimo pari a €. 900,00.

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

7.3 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. 0,00

7.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

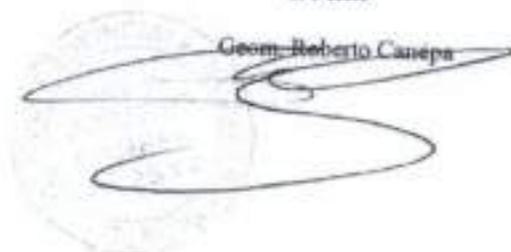
€. 39.400,00

Giudice Dr. Dott. Roberto Benino
Perito Geom. Roberto Canepa



Sestri Levante, 13 novembre 2017

Il Perito



INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale
(Comune di Sestri Levante – C.T. foglio 21, mappali 100 -165, scala 1:2000);
- all.to n° 2 – Estratto ortofoto;
- all.to n° 3 – Planimetria dell'immobile sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello civico 8
(C.E.U.: foglio 21, mappale 100, subalterno 4);
- all.to n° 4 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'immobile sito in Comune di Sestri Levante,
Località Villa Zarello civico 8 (C.E.U.: foglio 21, mappale 100, subalterno 4);
- all.to n° 5 – Titoli edilizi inerenti l'immobile sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello civico 8
(C.E.U.: foglio 21, mappale 100, subalterno 4)
 - Concessione Edilizia prot. n. 15831 del 21 dicembre 1956;
 - Denuncia di inizio attività prot. n.ro 6540 del 15.03.2002, arch. edil. priv. 6556;
 - Permesso di costruire con contestuale rilascio di autorizzazione paesistico ambientale n. 179 del
11.08.2006, prot. gen 588/03, sportello n.ro 14622, arch. edil. priv. 6556.
- all.to n° 6 – Documentazione fotografica inerente l'immobile sito in Comune di Sestri Levante,
Località Villa Zarello civico 8(C.E.U.: foglio 21, mappale 100, subalterno 4);
- all.to n° 7 – Planimetria dell'immobile sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello
(C.E.U.: foglio 21, mappale 615);
- all.to n° 8 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'immobile sito in Comune di Sestri Levante,
Località Villa Zarello (C.E.U.: foglio 21, mappale 615);
- all.to n° 9 – Titoli edilizi inerenti l'immobile sito in Comune di Sestri Levante, Località Villa Zarello
(C.E.U.: foglio 21, mappale 615);
 - Autorizzazione Edilizia prot. n. 7082 del 28/04/1955 per la costruzione di una stalla e porcile.
- all.to n° 10 – Documentazione fotografica inerente l'immobile sito in Comune di Sestri Levante,
Località Villa Zarello (C.E.U.: foglio 21, mappale 615);
- all.to n° 11 – Visure Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

