



COPIA CORTESIA

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°**

Procedura di esecuzione immobiliare

n° 1032/2015 R.E.
promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA

CODICE FISCALE: 01015450099
CORSO ITALIA 10 - SAVONA (SV)

contro

Debitore Esecutato

G.E.: Dott. Mirko PARENTINI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Andrea CHIAISO**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 32B

con studio in Genova, Via dei Sansone 11

TEL: +39.010.8938319

FAX: +39.010.8932489

CELL: +39.328.3033532

MAIL: andrea.chiaiso@tiscali.it - andrea.chiaiso@ingpec.eu

La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).



DEPOSITATA
TELEMATICAMENTE

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18

Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 4	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini.....	28
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	34

Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	38
DEPOSITO.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1032/2015 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 96.275,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.250,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 66.675,00	44
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 103.275,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 01 - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 INT.1	45
Bene N° 02 - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 INT.3	45
Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 INT.6	46
Bene N° 04 - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 INT.5	46

INCARICO

All'udienza del 04/02/2016, il sottoscritto Ing. Chiaiso Andrea, con studio in Via Dei Sansone, 11 - 16128 - Genova (GE), email andrea.chiaiso@tiscali.it, PEC andrea.chiaiso@ingpec.eu Tel. 328 3033532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Parentini Mirko presso il Tribunale di Genova.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 1,
- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 3
- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 6
- **Bene N° 04** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 5

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno n.1 posto al Piano Terra con ingresso indipendente da passo comune e costituito da ampio locale cucina-pranzo-living, due camere da letto, disimpegno e bagno. L'appartamento è altresì dotato di piccolo cortile antistante il locale living e locale cantina annesso posizionato al piano seminterrato.

L'appartamento è nuovo e mai abitato.

L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi.

A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi.

L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.

L'accesso al compendio pignorato è stato agevole per la disponibilità dell'esecutato.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ha i seguenti confini:

- Sud Est con sub.10 (int.6) e sub.09 (int.2);
- Sud Ovest con passo comune con sub.3
- Nord Ovest con passo comune
- Nord Est passo comune con sub3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	77,28 mq	1,00	77,28 mq	2,70 m	0
Cortile		9,6 mq	0,25	2,4 mq	-	0
Cantina		4,80 mq	0,20	0,96 mq	-	-1
Totale superficie convenzionale:				80,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 30, Part. 890, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 Rendita € 454,48 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono all'atto di pignoramento ed a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graifato
-	30	890	8		A2	4	4	82	454,48	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Viene allegata la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è nuovo e mai abitato. Sebbene l'appartamento non sia mai stato abitato, nel locale living è necessaria attività di ripristino delle pareti prospicienti il cortile privato in quanto sulle stesse sono presenti fenomeni infiltrativi. Il Bagno è da completare, mancano sanitari e piastrelle alle pareti, sono ancora assenti i radiator dell'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica ove sono presenti più unità immobiliari ciascuna caratterizzata da ingresso indipendente.

Eccezion fatta per il passo comune antistante la proprietà e quanto previsto all'art.1117 cc non sono specificatamente previste parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile rilevo che i terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure fg.30, mappali 981, 983, 926 risultano gravati da servitù pedonale e carraio costituito con atto autentico nelle firme dal Notaio Francesco GIAMPETRUZZI di Sestri Levante in data 13 ottobre 2004 repertorio numero 52954, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 novembre 2004 registro particolare numero 8130.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest
Altezza interna utile: 2.70 [m] circa;
Str. verticali in cemento armato con tamponatura in mattoni forati;
Solai: Cemento Armato;
Copertura: A falde in legno;
Manto di copertura: Tegole in Ardesia coibentato;
Pareti esterne : Intonacate in ottimo stato;
Pareti Interne : Intonacate, parzialmente da riprendere;
Pavimentazione interna: piastrelle di colore chiaro, il locale bagno è da terminare.
Infissi esterni ed interni: Finestre e persiane di nuova installazione, porte interne Assenti
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente impianto elettrico sottotraccia parzialmente da terminare, presente impianto termico sottotraccia mancano termosifoni e calderina, impianto idrico sottotraccia.
Presente piccolo cortile antistante la zona living (accessibile da porta-finestra);
Posto auto: su area esterna non contrassegnata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è di nuova realizzazione e non è mai stato abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1974 al 18/12/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	15/11/2006	37	1074
		Dal 04/12/1984 al 18/12/2006		Atto di Acquisto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Luigi SIRI	04/12/1984			19	406
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	19/12/1984			7344	6573
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1988 al 18/12/2006				Processo Verbale di Assegnazione, estrazione a sorte	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Chiavari	20/01/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	15/02/1988	174	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/03/1988	398	
		Dal 18/12/2006		Atto di Acquisto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Andrea GUGLIELMONI di Rapallo	18/12/2006			9.230	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Chiavari	28/12/2006	10	129
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento e stima è stato edificato dalla società esecutata che ha provveduto in data 18.12.2006 all'acquisto dell'area sul quale insisteva originariamente un'edificio che è stato demolito e ricostruito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/11/2009
Reg. gen. 9918 - Reg. part. 2009
Quota: intero
Importo: € 1.740.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 870.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 08/01/2016
Reg. gen. 238 - Reg. part. 162
Quota: intero
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro

Non Risultano Formalità iscritte successivamente all'atto di pignoramento ovvero formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il territorio Comunale di Casarza Ligure e' normato dal piano urbanistico comunale (p.u.c.) e dal Regolamento Edilizio Comunale (r.e.c.):

1) il p.u.c. Sopra citato è entrato in vigore definitivamente in 12/11/2008 ai sensi e per le procedure di cui agli artt. 40 e 41 della l.u.r. 36/1997 - l'avviso di avvenuta entrata in vigore è stato riportato sul b.u.r.l. Del 12/11/2008:

2) il nuovo r.e.c., redatto ex art. 2 l.r. 16/2008 e s.m.i. Ed l.r. 22/2009, è entrato in vigore con deliberazione di g.c. N. 28 del 30/07/2009, dichiarata immediatamente esecutiva;

alla pagina web <http://www.comune.casarza-ligure.ge.it/265> Normativa urbanistica vigente è possibile scaricare la documentazione di interesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di stima risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire 60/2007 del 02.11.2007 (prot. 11439)
- Permesso di Costruire 23/2010 del 11.08.2011 (prot. 8611) in variante al primo e in parziale sanatoria ex.art. 43 e 49 LR 16/2008 rilasciati dal Comune di Casarza Ligure.

In data 15.11.2011 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure comunicazione di Fine Lavori con allegato Certificato di Collaudo Finale a firma del Geometra Franco NASI di Genova.

In data 23.01.2012 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure Richiesta di Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità presenti vengono allegate.

Dall'esame dei luoghi rispetto a quanto raffigurato nelle tavole approvate ho potuto riscontrare conformità all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 3

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno n.3 posto al Primo Piano con ingresso indipendente e costituito da ampio locale cucina-pranzo-living, due camere da letto, disimpegno e bagno. L'appartamento è altresì dotato di piacevole terrazzo antistante il locale living.

Risulta annesso all'appartamento anche un locale cantina posto al piano seminterrato.

L'appartamento è nuovo e mai abitato.

L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi.

A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi.

L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- 1 (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a a Sud-Est e Sud Ovest con l'appartamento int.7 identificato come sub.12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		65,00 mq	1,00	64,40 mq	2,70 m	
Cantina		4,8 mq	0,20	0,96 mq		
Terrazzo		18,48 mq	0,25	4,62 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	69,98 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,98 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 890, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 Rendita € 454,48 Piano 1-S1

I titolari catastali corrispondono all'atto di pignoramento ed a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	890	11		A2	4	4	70	454,48	1	

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è nuovo e mai abitato. Il Bagno è da completare, mancano sanitari e piastrelle alle pareti, sono ancora assenti i radiator dell'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica ove sono presenti più unità immobiliari ciascuna caratterizzata da ingresso indipendente.

Eccezion fatta per il passo comune antistante la proprietà e quanto previsto all'art.1117 cc non sono specificatamente previste parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile rilevo che i terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure fg.30, mappali 981, 983, 926 risultano gravati da servitù pedonale e carraio costituito con atto autentico nelle firme dal Notaio Francesco GIAMPETRUZZI di Sestri Levante in data 13 ottobre 2004

repertorio numero 52954, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 novembre 2004 registro particolare numero 8130.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest
 Altezza interna utile: 2.70 [m] circa;
 Str. verticali in cemento armato con tamponatura in mattoni forati;
 Solai: Cemento Armato;
 Copertura: A falde in legno;
 Manto di copertura: Tegole in Ardesia coibentato;
 Pareti esterne : Intonacate in ottimo stato;
 Pareti Interne : Intonacate, parzialmente da riprendere;
 Pavimentazione interna: piastrelle di colore chiaro, il locale bagno è da terminare.
 Infissi esterni ed interni: Finestre e persiane di nuova installazione, porte interne Assenti
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente impianto elettrico sottotraccia parzialmente da terminare, presente impianto termico sottotraccia mancano termosifoni e calderina, impianto idrico sottotraccia.
 Presente piccolo cortile antistante la zona living (accessibile da porta-finestra;
 Posto auto: su area esterna non contrassegnata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è di nuova realizzazione e non è mai stato abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1974 al 18/12/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	15/11/2006	37	1074
		Dal 04/12/1984 al 18/12/2006		Atto di Acquisto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Luigi SIRI	04/12/1984			19	406
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

	18/12/2006.	Chiavari	19/12/1984	7344	6573
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1988 al 18/12/2006		Processo Verbale di Assegnazione, estrazione a sorte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Chiavari	20/01/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	15/02/1988	174	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/03/1988	398	
Dal 18/12/2006		Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea GUGLIELMONI di Rapallo	18/12/2006	9.230	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	28/12/2006	10	129
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento e stima è stato edificato dalla società esecutata che ha provveduto in data 18.12.2006 all'acquisto dell'area sul quale insisteva originariamente un'edificio che è stato demolito e ricostruito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/11/2009
Reg. gen. 9918 - Reg. part. 2009
Quota: intero
Importo: € 1.740.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro
Capitale: € 870.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 08/01/2016
Reg. gen. 238 - Reg. part. 162
Quota: intero
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro

Non Risultano Formalità iscritte successivamente all'atto di pignoramento ovvero formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il territorio Comunale di Casarza Ligure e' normato dal piano urbanistico comunale (p.u.c.) e dal Regolamento Edilizio Comunale (r.e.c.):

1) il p.u.c. Sopra citato è entrato in vigore definitivamente in 12/11/2008 ai sensi e per le procedure di cui agli artt. 40 e 41 della l.u.r. 36/1997 - l'avviso di avvenuta entrata in vigore è stato riportato sul b.u.r.l. Del 12/11/2008:

2) il nuovo r.e.c., redatto ex art. 2 l.r. 16/2008 e s.m.i. Ed l.r. 22/2009, è entrato in vigore con deliberazione di g.c. N. 28 del 30/07/2009, dichiarata immediatamente esecutiva;

alla pagina web <http://www.comune.casarza-ligure.ge.it/265> Normativa urbanistica vigente è possibile scaricare la documentazione di interesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di stima risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire 60/2007 del 02.11.2007 (prot. 11439)
- Permesso di Costruire 23/2010 del 11.08.2011 (prot. 8611) in variante al primo e in parziale sanatoria ex.art. 43 e 49 LR 16/2008 rilasciati dal Comune di Casarza Ligure.

In data 15.11.2011 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure comunicazione di Fine Lavori con allegato Certificato di Collaudo Finale a firma del Geometra Franco NASI di Genova.

In data 23.01.2012 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure Richiesta di Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità presenti vengono allegate.

Dall'esame dei luoghi rispetto a quanto raffigurato nelle tavole approvate ho potuto riscontrare conformità all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 6

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno n.6 posto al Piano Terra con ingresso indipendente e costituito da locale cucina-pranzo-living, una camera da letto con locale spogliatoio, bagno. L'appartamento è altresì dotato di terrazzo antistante il locale living e il locale. Risulta annesso all'appartamento anche un locale cantina posto al piano seminterrato.

L'appartamento è nuovo e mai abitato.

L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi.

A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi.

L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 01651830992
Corso Giacomo Matteotti 76-6
16035 - Rapallo (GE)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con l'interno n.1 (sub.9) e l'interno 1 (sub.8).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	
Abitazione		50,90 mq	1,00	50,90 mq	2,70 m	
Cantina		4,80 mq	0,20	0,96 mq		

Terrazzo		19,80 mq	0,25	4,95 mq		
Totale superficie convenzionale:				56,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 890, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 Rendita € 454,48 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono all'atto di pignoramento ed a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	890	10		A2	4	3,5	56	397,67	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Viene allegata la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è nuovo e mai abitato.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica ove sono presenti più unità immobiliari ciascuna caratterizzata da ingresso indipendente.

Eccezion fatta per il passo comune antistante la proprietà e quanto previsto all'art.1117 cc non sono specificatamente previste parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile rilevo che i terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure fg.30, mappali 981, 983, 926 risultano gravati da servitù pedonale e carraio costituito con atto autentico nelle firme dal Notaio Francesco GIAMPETRUZZI di Sestri Levante in data 13 ottobre 2004 repertorio numero 52954, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 novembre 2004 registro particolare numero 8130.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest

Altezza interna utile: 2.70 [m] circa;

Str. verticali in cemento armato con tamponatura in mattoni forati;

Solai: Cemento Armato;

Copertura: A falde in legno;

Manto di copertura: Tegole in Ardesia coibentato;

Pareti esterne : Intonacate in ottimo stato;

Pareti Interne : Intonacate, parzialmente da riprendere;

Pavimentazione interna: piastrelle di colore chiaro, il locale bagno è da terminare.

Infissi esterni ed interni: Finestre e persiane di nuova installazione, porte interne Assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente impianto elettrico sottotraccia parzialmente da terminare, presente impianto termico sottotraccia mancano termosifoni e calderina, impianto idrico sottotraccia.

Presente piccolo cortile antistante la zona living (accessibile da porta-finestra;

Posto auto: su area esterna non contrassegnata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è di nuova realizzazione e non è mai stato abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione			
Dal 09/11/1974 al 18/12/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Chiavari	15/11/2006	37	1074
	Atto di Acquisto			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Dott. Luigi SIRI	04/12/1984	19	406
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	19/12/1984	7344	6573
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1984 al 18/12/2006	Processo Verbale di Assegnazione, estrazione a sorte			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Chiavari	20/01/1988		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	15/02/1988	174	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Chiavari	30/03/1988	398	
Dal 20/01/1988 al 18/12/2006	Atto di Acquisto			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Dott. Andrea GUGLIELMONI di Rapallo	18/12/2006	9.230	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Chiavari	28/12/2006	10	129
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2006				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento e stima è stato edificato dalla società esecutata che ha provveduto in data 18.12.2006 all'acquisto dell'area sul quale insisteva originariamente un'edificio che è stato demolito e ricostruito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/11/2009
Reg. gen. 9918 - Reg. part. 2009
Quota: intero
Importo: € 1.740.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro
Capitale: € 870.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 08/01/2016
Reg. gen. 238 - Reg. part. 162
Quota: intero
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro

Non Risultano Formalità iscritte successivamente all'atto di pignoramento ovvero formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il territorio Comunale di Casarza Ligure e' normato dal piano urbanistico comunale (p.u.c.) e dal Regolamento Edilizio Comunale (r.e.c.):

1) il p.u.c. Sopra citato è entrato in vigore definitivamente in 12/11/2008 ai sensi e per le procedure di cui agli artt. 40 e 41 della l.u.r. 36/1997 - l'avviso di avvenuta entrata in vigore è stato riportato sul b.u.r.l. Del 12/11/2008:

2) il nuovo r.e.c., redatto ex art. 2 l.r. 16/2008 e s.m.i. Ed l.r. 22/2009, è entrato in vigore con deliberazione di g.c. N. 28 del 30/07/2009, dichiarata immediatamente esecutiva;

alla pagina web <http://www.comune.casarza-ligure.ge.it/265> Normativa urbanistica vigente è possibile scaricare la documentazione di interesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di stima risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire 60/2007 del 02.11.2007 (prot. 11439)
- Permesso di Costruire 23/2010 del 11.08.2011 (prot. 8611) in variante al primo e in parziale sanatoria ex.art. 43 e 49 LR 16/2008 rilasciati dal Comune di Casarza Ligure.

In data 15.11.2011 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure comunicazione di Fine Lavori con allegato Certificato di Collaudo Finale a firma del Geometra Franco NASI di Genova.

In data 23.01.2012 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure Richiesta di Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità presenti vengono allegate.

Dall'esame dei luoghi rispetto a quanto raffigurato nelle tavole approvate ho potuto riscontrare conformità all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 04** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 5

DESCRIZIONE

Appartamento contrassegnato con l'interno n.5 posto al Piano Primo Sottostrada con ingresso indipendente e giardino antistante, costituito da ampio locale pranzo-living, zona cottura, n.1 camera da letto con cabina armadi, disimpegno e bagno.

All'esterno dal cortile antistante è possibile accedere ad un locale cantina.

L'appartamento è in buone condizioni.

L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi.

A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi.

L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord-Est con l'interno n.4 (sub.6), Nord-Ovest con l'intercapedine condominiale (sub.3 BCNC), Sud-Est con il mappale 947 e sub.3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Abitazione		73,60 mq	1,00	73,60 mq	2,70 m
Giardino		34,00 mq	0,18	6,12 mq	
Cantina		8,36 mq	0,20	1,67 mq	
Totale superficie convenzionale:				81,39 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				81,39 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2013 al 09/11/2015	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 890, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 81 Rendita € 454,48 Piano S1

I titolari catastali corrispondono all'atto di pignoramento ed a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	890	7		A2	4	4	81	454,48	1	

Corrispondenza catastale

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

Viene allegata la planimetria del lotto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Al momento del sopralluogo si presentava parzialmente arredato e da quanto riferito dall'esecutato era stato utilizzato per un breve periodo da un familiare dell'esecutato.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un corpo di fabbrica ove sono presenti più unità immobiliari ciascuna caratterizzata da ingresso indipendente.

Eccezion fatta per il passo comune antistante la proprietà e quanto previsto all'art.1117 cc non sono specificatamente previste parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile rilevo che i terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure fg.30, mappali 981, 983, 926 risultano gravati da servitù pedonale e carraio costituito con atto autentico nelle firme dal Notaio Francesco GIAMPETRUZZI di Sestri Levante in data 13 ottobre 2004 repertorio numero 52954, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 novembre 2004 registro particolare numero 8130.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Ovest

Altezza interna utile: 2.70 [m] circa;

Str. verticali in cemento armato con tamponatura in mattoni forati;

Solai: Cemento Armato;

Copertura: A falde in legno;

Manto di copertura: Tegole in Ardesia coibentato;

Pareti esterne : Intonacate in ottimo stato;

Pareti Interne : Intonacate, parzialmente da riprendere;

Pavimentazione interna: piastrelle di colore chiaro, il locale bagno è da terminare.

Infissi esterni ed interni: Finestre e persiane di nuova installazione, porte interne Assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente impianto elettrico sottotraccia parzialmente da terminare, presente impianto termico sottotraccia mancano termosifoni e calderina, impianto idrico sottotraccia.

Presente piccolo cortile antistante la zona living (accessibile da porta-finestra);

Posto auto: su area esterna non contrassegnata

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava parzialmente arredato ed occupato da effetti personali. Secondo quanto riferito dall'esecutato l'appartamento sarebbe stato abitato per un breve periodo da un familiare dello stesso (senza specifico contratto di locazione) ma da considerarsi libero ai fini della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1974 al 18/12/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	15/11/2006	37	1074
Dal 04/12/1984 al 18/12/2006		Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luigi SIRI	04/12/1984	19	406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	19/12/1984	7344	6573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1988 al 18/12/2006		Processo Verbale di Assegnazione, estrazione a sorte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Chiavari	20/01/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	15/02/1988	174	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	30/03/1988	398	
Dal 18/12/2006		Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea GUGLIELMONI di Rapallo	18/12/2006	9.230	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	28/12/2006	10	129
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento e stima è stato edificato dalla società esecutata che ha provveduto in data 18.12.2006 all'acquisto dell'area sul quale insisteva originariamente un'edificio che è stato demolito e ricostruito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Chiavari il 10/11/2009
Reg. gen. 9918 - Reg. part. 2009
Quota: intero
Importo: € 1.740.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro
Capitale: € 870.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 08/01/2016
Reg. gen. 238 - Reg. part. 162
Quota: intero
A favore di Cassa di Risparmio di Savona Spa
Contro

Non Risultano Formalità iscritte successivamente all'atto di pignoramento ovvero formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente il territorio Comunale di Casarza Ligure e' normato dal piano urbanistico comunale (p.u.c.) e dal Regolamento Edilizio Comunale (r.e.c.):

1) il p.u.c. Sopra citato è entrato in vigore definitivamente in 12/11/2008 ai sensi e per le procedure di cui agli artt. 40 e 41 della l.u.r. 36/1997 - l'avviso di avvenuta entrata in vigore è stato riportato sul b.u.r.l. Del 12/11/2008:

2) il nuovo r.e.c., redatto ex art. 2 l.r. 16/2008 e s.m.i. Ed l.r. 22/2009, è entrato in vigore con deliberazione di g.c. N. 28 del 30/07/2009, dichiarata immediatamente esecutiva;

alla pagina web <http://www.comune.casarza-ligure.ge.it/265> Normativa urbanistica vigente è possibile scaricare la documentazione di interesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di stima risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire 60/2007 del 02.11.2007 (prot. 11439)
- Permesso di Costruire 23/2010 del 11.08.2011 (prot. 8611) in variante al primo e in parziale sanatoria ex.art. 43 e 49 LR 16/2008 rilasciati dal Comune di Casarza Ligure.

In data 15.11.2011 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure comunicazione di Fine Lavori con allegato Certificato di Collaudo Finale a firma del Geometra Franco NASI di Genova.

In data 23.01.2012 è stata presentata al Comune di Casarza Ligure Richiesta di Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Le dichiarazioni di conformità presenti vengono allegate.

Dall'esame dei luoghi rispetto a quanto raffigurato nelle tavole approvate ho potuto riscontrare conformità all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La presente procedura è relativa a n.4 distinti appartamenti ciascuno dotato di proprio ingresso indipendente inseriti in un corpo di fabbrica che ospita altre unità immobiliari.

Pertanto, considerato che ciascun appartamento risulta già precisamente identificato e disgiunto dagli altri viene proposta la vendita in 4 differenti LOTTI di VENDITA di seguito identificati catastalmente

- LOTTO n.1 : Appartamento **int.1** - fg.30, part.890, sub.08
- LOTTO n.2 : Appartamento **int.3** - fg.30, part.890, sub.11
- LOTTO n.3 : Appartamento **int.6** - fg.30, part.890, sub.10
- LOTTO n.4 : Appartamento **int.5** - fg.30, part.890, sub.07

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

LOTTO 1

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - **Via Novano 4 interno 1**. Appartamento contrassegnato con l'interno n.1 posto al Piano Terra con ingresso indipendente da passo comune e costituito da ampio locale cucina-pranzo-living, due camere da letto, disimpegno e bagno. L'appartamento è altresì dotato di piccolo cortile antistante il locale living e da cantina posta al piano sottostrada. L'appartamento è nuovo e mai abitato. L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi. A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi. L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 890, Sub. 8, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.500,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati. L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A2 Abitazione Civili e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per una destinazione Abitazioni Civili. Considerate le ottime condizioni generali dell'immobile, che l'immobile sebbene identificato in un'area definita "Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.5" risulta tuttavia limitrofo alla zona "Centrale/FRANCOLANO CENTRO", la piccola pezzatura dello stesso, ma che tuttavia l'immobile necessita ancora di alcune di completamento (es. bagno, impianto termico) ritengo opportuno considerare il valore massimo di € 1.000 [€/m²] fornito dall'OMI con una maggiorazione del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Appartamento Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 1, interno 1, piano T	81,00 mq circa	1.500,00 €/mq	€ 121.500,00	100,00	€ 121.500,00
				Valore di stima:	€ 121.500,00

Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Viene altresì applicata una decurtazione di € 7.000,00 per completamento impianto termico, completamento del locale bagno e ripristino macchie umidità nel locale living.

Visto quanto sopra si ottiene:

Valore di stima	: € 121.500,00
Deprezzamento del 15,00 %	: € -18.225,00
Deprezzamento per attività di Ripristino/Completamento	: € -7.000,00
Valore finale di stima	: € 96.275,00

LOTTO 2

- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - **Via Novano 4 interno 3**
Appartamento contrassegnato con l'interno n.3 posto al Primo Piano con ingresso indipendente e costituito da ampio locale cucina-pranzo-living, due camere da letto, disimpegno e bagno. L'appartamento è altresì dotato piacevole terrazzo antistante il locale living. Risulta annesso all'appartamento anche un locale cantina posto al piano seminterrato. L'appartamento è nuovo e mai abitato. L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi. A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi. L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 890, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati. L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A2 Abitazione Civili e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per una destinazione Abitazioni Civili. Considerate le ottime condizioni generali dell'immobile, che l'immobile sebbene identificato in un'area definita "Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.5" risulta tuttavia limitrofo alla zona "Centrale/FRANCOLANO CENTRO", che la quotazione indicata dall'OMI si riferisce ad abitazioni di tipo "economico" mentre invece nel caso di specie si è in presenza di Abitazione di Tipo Civile, nonché considerata la piccola pezzatura dell'appartamento, ma che tuttavia l'immobile necessita ancora di alcune di completamento (es. bagno, impianto termico) ritengo opportuno considerare il valore massimo di € 1.000 [€/m²] fornito dall'OMI con una maggiorazione del 50% (tenuto conto anche il valore aggiunto fornito dalla terrazza).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 02 - Appartamento Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 3	70,00 mq circa	1.500,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Viene altresì applicata una decurtazione di € 6.000,00 per completamento impianto termico, completamento del locale bagno.

Visto quanto sopra si ottiene:

Valore di stima	: € 105.000,00
Deprezzamento del 15,00 % circa	: € -15.750,00
Deprezzamento per attività di Ripristino	: € -6.000,00
Valore finale di stima	: € 83.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - **Via Novano 4 interno 6**
Appartamento contrassegnato con l'interno n.6 posto al Piano Terra con ingresso indipendente e costituito da locale cucina-pranzo-living, una camere da letto con locale spogliatoio, bagno con annessa cantina posizionata al piano seminterrato. L'appartamento è altresì dotato di terrazzo antistante il locale living e il locale spogliatoio. L'appartamento è nuovo e mai abitato. L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi. A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi. L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 890, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.500,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati. L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A2 Abitazione Civili e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per una destinazione Abitazioni Civili. Considerate le ottime condizioni generali dell'immobile, che l'immobile sebbene identificato in un'area definita "Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.5" risulta tuttavia limitrofo alla zona "Centrale/FRANCOLANO CENTRO", che la quotazione indicata dall'OMI si riferisce ad abitazioni di tipo "economico" mentre invece nel caso di specie si è in presenza di Abitazione di Tipo Civile, nonché considerata la piccola pezzatura dell'appartamento, ma che tuttavia l'immobile necessita ancora di alcune di completamento (es. bagno, impianto termico) ritengo opportuno considerare il valore massimo di € 1.000 [€/m2] fornito dall'OMI con una maggiorazione del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 03 - Appartamento Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 6	57,00 mq circa	1.500,00 €/mq	€ 85.500,00	100,00	€ 85.500,00
				Valore di stima:	€ 85.500,00

Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Viene altresì applicata una decurtazione di € 6.000,00 per completamento impianto termico, completamento del locale bagno.

Visto quanto sopra si ottiene:

Valore di stima	: € 85.500,00
Deprezzamento del 15,00 %	: € -12.825,00
Deprezzamento per attività di Ripristino	: € -6.000,00
Valore finale di stima	: € 66.675,00

LOTTO 4

- **Bene N° 04** - Appartamento ubicato a Casarza Ligure (GE) - **Via Novano 4 interno 5**
Appartamento contrassegnato con l'interno n.5 posto al Piano Primo Sottostrada con ingresso indipendente e giardino antistante, costituito da ampio locale pranzo-living, zona cottura, n.1 camera da letto con cabina armadi, disimpegno e bagno. All'esterno dal cortile antistante è possibile accedere ad un locale cantina. L'appartamento è in buone condizioni e al momento del sopralluogo risultava essere occupato con effetti personali dell'esecutato. L'area sul quale insiste l'edificio nel quale è inserito l'appartamento risulta dotata di parcheggi. A circa 1 km di distanza dal complesso è presente il paese di Casarza Ligure dotato di Attività Commerciali e Servizi. L'uscita autostradale di "Sestri Levante" sull'autostrada A12 si trova a circa 5 [km] di distanza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 890, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.500,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati. L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A2 Abitazione Civili e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per una destinazione Abitazioni Civili. Considerate le ottime condizioni generali dell'immobile, che l'immobile sebbene identificato in un'area definita "Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.5" risulta tuttavia limitrofo alla zona "Centrale/FRANCOLANO CENTRO", che la quotazione indicata dall'OMI si riferisce ad abitazioni di tipo "economico" mentre invece nel caso di specie si è in presenza di Abitazione di Tipo Civile, nonché considerata la piccola pezzatura dell'appartamento, ma che tuttavia l'immobile necessita ancora di alcune di completamento (es. bagno, impianto termico) ritengo opportuno considerare il valore massimo di € 1.000 [€/m²] fornito dall'OMI con una maggiorazione del 50%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 04 - Appartamento Casarza Ligure (GE) - Via Novano 4 interno 5	81,00 mq circa	1.500,00 €/mq	€ 121.500,00	100,00	€ 121.500,00
				Valore di stima:	€ 121.500,00

Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Visto quanto sopra si ottiene:

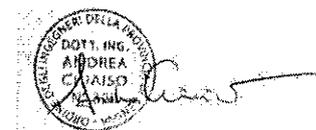
Valore di stima	: € 121.500,00
Deprezzamento del 15,00 %	: -18.225,00
Valore finale di stima	: € 103.275,00

DEPOSITO

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 03/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Ing. Andrea CHIAISO

**COPIA CORTESIA
DEPOSITATA
TELEMATICAMENTE**

ELENCO ALLEGATI:

- 000_Inquadramento generale & OMI
- 001_Atto di Pignoramento - notificato
- 002_Trascrizione del Pignoramento - a colori
- 003_Certificato Notarile
- 004_Atto Rep.9230 - Notaio GUGLIELMONI
- 005_Permesso di Costruire 23-2010
- 006_Comunicazione Fine Lavori & Certificato Collaudo
- 007_Conformità Impianto Elettrico Condominiale
- 008a_LOTTO 1 - Catastale Storico sub.8
- 008b_LOTTO 1 - Elaborato Planimetrico
- 008c_LOTTO 1 - Allegato Fotografico sub.08 - int.01
- 008d_LOTTO 1 - Attestato di Certificazione n.37300-13
- 008e_LOTTO 1 - Conformità Impianto Elettrico int.1
- 009a_LOTTO 2 - Catastale Storico sub.11
- 009b_LOTTO 2 - Elaborato Planimetrico
- 009c_LOTTO 2 - Allegato Fotografico sub.11 - int.03
- 009d_LOTTO 2 - Attestato di Certificazione n.37305-13
- 009e_LOTTO 2 - Conformità Impianto Elettrico int.3
- 010a_LOTTO 3 - Catastale Storico sub.10
- 010b_LOTTO 3 - Elaborato Planimetrico
- 010c_LOTTO 3 - Allegato Fotografico sub.10 - int.06
- 010d_LOTTO 3 - Attestato di Certificazione n.37303-13
- 010e_LOTTO 3 - Conformità Impianto Elettrico int.6
- 011a_LOTTO 4 - Catastale Storico sub.7
- 011b_LOTTO 4 - Elaborato Planimetrico
- 011c_LOTTO 4 - Allegato Fotografico sub.07 - int.05
- 011d_LOTTO 4 - Attestato di Certificazione n.2295-12
- 011e_LOTTO 4 - Conformità Impianto Elettrico int.4
- 012__Attestazione Adempimenti