
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 674/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1.....	7
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1.....	7
Bene N° 6 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1.....	8
Bene N° 7 - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1.....	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24



Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 4	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 5	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45



Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 6	51
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 7	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità	60
Confini.....	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	62
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	66
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali	68
Stima / Formazione lotti	69
Lotto 1	69
Lotto 2	70
Lotto 3	71
Lotto 4	72



Lotto 5	72
Lotto 6	73
Lotto 7	74
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	78
Lotto 5	79
Lotto 6	79
Lotto 7	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 674/2018 del R.G.E.....	81
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 41.230,00	81
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.230,00	81
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.230,00	81
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 69.431,27	82
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 54.518,66	82
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 38.855,00	83
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 38.802,01	83



INCARICO

All'udienza del 02/01/2019, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC, INTERNO 5, PIANO -1

Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 5 (al N.C.E.U. sub 5) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC, INTERNO 6, PIANO -1

Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 6 (al N.C.E.U. sub 6) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al



mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC,
INTERNO 7, PIANO -1**

Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 7 (al N.C.E.U. sub 7) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC,
INTERNO 10, PIANO -1**

Garage di circa 51 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 10 (al N.C.E.U. sub 10) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC,
INTERNO 11, PIANO -1**

Garage di circa 32 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 11 (al N.C.E.U. sub 11) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC,
INTERNO 14, PIANO -1**

Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 14 (al N.C.E.U. sub 14) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SESTRI LEVANTE (GE) - VIA PALERMO SNC,
INTERNO 16, PIANO -1**

Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 16 (al N.C.E.U. sub 16) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1

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:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'intercapedine, con l'area di manovra, con i garage n.4 e n.6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,80 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto singolo avente larghezza di circa 3 m e lunghezza di circa 6.6 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 79,17 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 93,27 Piano S1



La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232865. I titolari catastali corrispondono 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	
	28	1783	5	2	C6	3	21	22 mq	93,27 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile

Esposizione: sud

Altezza interna utile: 2.30 m

Str. verticali: calcestruzzo armato

Solai: calcestruzzo armato

Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico

Manto di copertura: masselli autobloccanti

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio

Volte: non presente

Scale: calcestruzzo armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presente

Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.

Altro



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Chiavari	18/09/1991			6685	5346
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****			Verbale di pubblicazione di testamento olografo	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa.

L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati



al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Data: 22/12/2008
N° repertorio: 168025
N° raccolta: 21732
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegata alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00
Rogante: Carlo Rivara
Data: 27/09/2010
N° repertorio: 171452
N° raccolta: 24354
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegata alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 16/08/2018



Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto



pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 160€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura non risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'intercapedine, con l'area di manovra, con i garage n.5 e n.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,80 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	-1



Totale superficie convenzionale:	22,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto singolo avente larghezza di circa 3 m e lunghezza di circa 6.6 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 79,17 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 93,27 Piano S1

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232865. I titolari catastali corrispondono 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
	28	1783	6	2	C6	3	21	22 mq	93,27 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile
Esposizione: sud
Altezza interna utile: 2.30 m
Str. verticali: calcestruzzo armato
Solai: calcestruzzo armato
Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico
Manto di copertura: masselli autobloccanti
Pareti esterne ed interne: tinteggiate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio
Volte: non presente
Scale: calcestruzzo armato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.
Terreno esclusivo: non presente
Posto auto: non presente
Soffitta, cantina o simili: non presente
Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.
Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il garage si presentava vuoto. Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			



22/12/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	568	436		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa. L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
 Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.000.000,00
 Spese: € 1.000.000,00
 Percentuale interessi: 6,60 %
 Data: 22/12/2008



N° repertorio: 168025

N° raccolta: 21732

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010

Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 450.000,00

Rogante: Carlo Rivara

Data: 27/09/2010

N° repertorio: 171452

N° raccolta: 24354

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Genova il 16/08/2018

Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso



mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 160€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura non risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'intercapedine, con l'area di manovra, con i garage n.6 e n.8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,80 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto singolo avente larghezza di circa 3 m e lunghezza di circa 6.6 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 79,17 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21



		Superficie catastale 22 mq Rendita € 93,27 Piano S1
--	--	---

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232865. I titolari catastali corrispondono 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	
	28	1783	7	2	C6	3	21	22 mq	93,27 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile

Esposizione: sud

Altezza interna utile: 2.30 m

Str. verticali: calcestruzzo armato

Solai: calcestruzzo armato

Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico

Manto di copertura: masselli autobloccanti

Pareti esterne ed interne: tinteggiate e rivestite con piastrelle

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio

Volte: non presente

Scale: calcestruzzo armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presente



Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.
Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			



30/10/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa. L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis



**** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Data: 22/12/2008
N° repertorio: 168025
N° raccolta: 21732
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00
Rogante: Carlo Rivara
Data: 27/09/2010
N° repertorio: 171452
N° raccolta: 24354
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note



allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 16/08/2018
Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.380,61
Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Genova il 02/10/2013
Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 21/09/2018
Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA



L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile



approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 160€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura non risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'intercapedine, con l'area di manovra, con i garage n.9 e n.11



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	47,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto di ampie dimensioni avente forma irregolare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 47 Superficie catastale 53 mq Rendita € 177,20 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 47 Superficie catastale 53 mq Rendita € 177,20 Piano S1

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232864. I titolari catastali corrispondono 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
	28	1783	10	2	C6	2	47	53 mq	177,2 €	S1	



Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile

Esposizione: sud

Altezza interna utile: 2.30 m

Str. verticali: calcestruzzo armato

Solai: calcestruzzo armato

Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico

Manto di copertura: masselli autobloccanti

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio

Volte: non presente

Scale: calcestruzzo armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presente

Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa.

L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009



Reg. gen. 569 - Reg. part. 53

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Spese: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Data: 22/12/2008

N° repertorio: 168025

N° raccolta: 21732

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010

Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 450.000,00

Rogante: Carlo Rivara

Data: 27/09/2010

N° repertorio: 171452

N° raccolta: 24354

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Genova il 16/08/2018

Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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



Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal



Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 614,45

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 400€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura



risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente per circa € 614,45 circa. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'intercapedine, con l'area di manovra, con i garage n.10 e n.13

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,60 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto doppio avente larghezza di circa 3.00 m e lunghezza di circa 10.20 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 116,87 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 116,87 Piano S1

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232864. I titolari catastali corrispondono 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
	28	1783	11	2	C6	2	31	33 mq	116,87 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile
Esposizione: sud
Altezza interna utile: 2.30 m
Str. verticali: calcestruzzo armato
Solai: calcestruzzo armato
Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico
Manto di copertura: masselli autobloccanti
Pareti esterne ed interne: tinteggiate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio
Volte: non presente
Scale: calcestruzzo armato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.
Terreno esclusivo: non presente
Posto auto: non presente
Soffitta, cantina o simili: non presente
Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.
Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	567	435
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	568	436
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa.

L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
 Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.000.000,00
 Spese: € 1.000.000,00
 Percentuale interessi: 6,60 %
 Data: 22/12/2008
 N° repertorio: 168025



N° raccolta: 21732

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegare alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010

Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 450.000,00

Rogante: Carlo Rivara

Data: 27/09/2010

N° repertorio: 171452

N° raccolta: 24354

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegare alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Genova il 16/08/2018

Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da



consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 611,94

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 250€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente per circa € 611,94 circa. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con l'area di manovra, con i garage n.13 e n.15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,80 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto singolo avente larghezza di circa 3.00 m e lunghezza di circa 5.60 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 64,09 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 75,51 Piano S1

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232865. I titolari catastali corrispondono 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	
	28	1783	14	2	C6	3	17	18 mq	75,51 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile
 Esposizione: sud
 Altezza interna utile: 2.30 m
 Str. verticali: calcestruzzo armato
 Solai: calcestruzzo armato
 Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico
 Manto di copertura: masselli autobloccanti
 Pareti esterne ed interne: tinteggiate
 Pavimentazione interna: battuto di cemento



Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio

Volte: non presente

Scale: calcestruzzo armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presente

Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa. L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep.



14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.
La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.
Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.
La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.
L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.
L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Data: 22/12/2008
N° repertorio: 168025
N° raccolta: 21732
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 450.000,00

Rogante: Carlo Rivara

Data: 27/09/2010

N° repertorio: 171452

N° raccolta: 24354

Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Genova il 16/08/2018

Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla



base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 140€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura non risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il garage confina con l'area di manovra, con i garage n.15 e n.11

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,80 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si tratta di box auto singolo avente larghezza di circa 3.00 m e lunghezza di circa 5.60 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2014 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 64,09 Piano S1
Dal 01/12/2015 al 04/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1783, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 75,51 Piano S1

La modifica indicata è una variazione nel classamento del 01/12/2015 protocollo n.GE0232865. I titolari catastali corrispondono 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
	28	1783	16	2	C6	3	17	19 mq	75,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabile

Esposizione: sud

Altezza interna utile: 2.30 m

Str. verticali: calcestruzzo armato

Solai: calcestruzzo armato

Copertura: piana con destinazione a parcheggio pubblico

Manto di copertura: masselli autobloccanti

Pareti esterne ed interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio

Volte: non presente

Scale: calcestruzzo armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico centralizzato con canaline esterne a norma, con contascatti privato; le singole unità box dispongono di luce e prese elettriche mentre non sono dotate di impianto idrico privato.

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presente

Dotazioni condominiali: impianto antincendio, di illuminazione e ascensore.

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero in essere contratti di locazione. In base a quanto riferito dal legale rappresentante del soggetto esecutato al momento del sopralluogo, il box sarebbe occupato senza titolo da soggetto promissario acquirente dell'immobile. Da verifiche effettuate presso la Conservatoria non si sono rintracciati contratti preliminari di compravendita opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1970 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/12/1982	6220	5214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1988 al 09/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	26/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	18/09/1991	6685	5346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1991 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione di testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappetti	20/09/1991	5044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	19/10/1991	7367	5884
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	30/10/2000	27	977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova	26/04/2003	4816	3743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Cappetti	07/12/2001	12863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova	20/12/2001	12097	9669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2003 al 22/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	28/11/2003	15	1029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/10/2004	10058	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	21/01/2009	568	436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Rivara	22/12/2008	168024	21731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Genova	21/01/2009	567	435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La provenienza ventennale riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'attuale autorimessa. L'accettazione tacita di eredità trascritta il 07/12/1982 a favore di **** Omissis **** riguarda le successioni contro **** Omissis **** (data di morte 23/10/1965) e **** Omissis **** (data di morte 13/11/1970).

La successione n.15/1029 registrata il 29/04/2004 (data di morte 28/11/2003) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 247, 248, 848, in forza di testamento pubblicato dal Notaio Cappetti in data 13/02/2004 Rep. 14429 e trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 25/02/2004 ai numeri 2017/1474.

La successione n.32/741 del 19/07/1991 (data di morte 26/07/1988) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

Al testamento olografo pubblicato dal Notaio Cappetti in data 20/09/1991 Rep.5044 ha fatto seguito la Dichiarazione di Successione contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** trascritta in data 08/07/1995 presso la Conservatoria di Chiavari ai numeri 4667 di Registro Generale e 3859 di Registro Particolare. Il testamento e la successione riguardano i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 800.

La successione n.27/977 registrata il 18/12/2002 (data di morte 30/10/2000) contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847 e 800.

L'atto di divisione notarile n.12863 del 07/12/2001 tra **** Omissis **** riguarda i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244, 245, 246, 847.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Rivara in data 22/12/2008 Rep.168024 a favore di **** Omissis **** riguarda sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 1587 e 1588, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 568 di Registro Generale e 436 di Registro Particolare), sia i terreni individuati al N.C.T. di Sestri Levante con i mappali 244,245,246,847, in precedenza di proprietà di **** Omissis **** (trascrizione ai numeri 567 di



Registro Generale e 435 di Registro Particolare).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 21/01/2009
Reg. gen. 569 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Data: 22/12/2008
N° repertorio: 168025
N° raccolta: 21732
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (Genova) il 01/10/2010
Reg. gen. 8713 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00
Rogante: Carlo Rivara
Data: 27/09/2010
N° repertorio: 171452
N° raccolta: 24354
Note: La presente ipoteca volontaria riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa. Alla presente iscrizione hanno fatto seguito alcune annotazioni come evidenziato dalle note allegate alla perizia per erogazione parziale, riduzione di somma, erogazione a saldo e restrizione di beni (non aventi ad oggetto gli immobili oggetto di procedura).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Genova il 16/08/2018
Reg. gen. 8294 - Reg. part. 973
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 71.380,61

Note: La presente ipoteca giudiziale deriva da Sentenza n.10017 emessa dal Tribunale di Genova in data 22/03/2017 ai numeri di repertorio 23/2017.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 02/10/2013

Reg. gen. 7997 - Reg. part. 6363

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente domanda giudiziale del 11/09/2013 ai numeri di repertorio 7763/2013 riguarda i terreni su cui è stata realizzata l'autorimessa e deriva da domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare ex art. 2932 c.c. riguardante quattro garage (non oggetto della presente procedura esecutiva).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/09/2018

Reg. gen. 8830 - Reg. part. 7014

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione deriva da atto giudiziario del 21/09/2018 al numero di repertorio 8795 degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Genova.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento € 294, per le ipoteche volontarie € 35 ciascuna, per l'ipoteca giudiziale € 594 (da ricalcolare eventualmente sulla base del minore valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione



allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa interrata di cui fa parte il garage oggetto dell'esecuzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.184 del 27/11/2008 per la "realizzazione di autorimessa interrata privata pluripiano ai sensi della L.122/89 e parcheggi pubblici a raso". Il suddetto permesso risulta volturato in capo all'esecutato in data 17/08/2010. Successivamente in data 10/12/2018 è stato rilasciato dal Comune di Sestri Levante l'Accertamento di Conformità Edilizia n.15937 (ai sensi dell'art.49 della L.16/2008) avente ad oggetto "opere in difformità da precedente Accertamento di Conformità n.63/2011 relativo a realizzazione di box auto interrati e soprastante parcheggio nonché realizzazione di opere di completamento", contestualmente all'Autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di movimenti di terra in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici. Il suddetto Accertamento di Conformità è condizionato all'esecuzione, entro un anno dal suo rilascio, delle opere di messa in sicurezza del parcheggio pubblico. Ad oggi non risulta inoltre ancora rilasciato il certificato di agibilità. In precedenza, a seguito di richiesta di agibilità da parte del soggetto esecutato, il Comune di Sestri Levante aveva emesso l'ordinanza di inagibilità n.50, in data 23/08/2017. Trattandosi di garage realizzato ai sensi dell'art.9 della legge 122/89 si precisa che occorrerà provvedere all'asservimento dello stesso mediante atto notarile ad una unità principale posta nel territorio comunale ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio con il parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Trattandosi di immobile con destinazione a garage, risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in base alla normativa vigente in materia.

Sulla base delle informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, rispetto alla situazione autorizzata, come da ultimo Accertamento di Conformità, non si riscontrano difformità che necessitino la redazione di ulteriori pratiche edilizie, ferma restando la necessità dell'adempimento di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto titolo da parte della società intestataria dello stesso nei termini previsti. In questa ipotesi, resterebbe da presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità con i relativi allegati. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta segnalazione è stimabile approssimativamente in € 1.000 tra onorari professionali, diritti e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 55,78

Il condominio "Punta Baffe" comprende l'intera autorimessa di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

L'importo medio annuo delle spese ordinarie ricadenti sull'unità ammonta a circa 140€.

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sull'immobile oggetto di procedura risulterebbero gravanti oneri condominiali relativi all'esercizio in corso ed a quello precedente per 55,78 € circa. Non sarebbero inoltre al momento deliberate o in previsione spese straordinarie di importo significativo ed analogamente non vi sarebbero in corso liti pendenti di rilevante entità a carico del condominio.

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. In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono presi in considerazione i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili con la medesima destinazione siti nella zona oggetto di stima che riportano i seguenti valori riferiti al secondo semestre 2018: box: min 2150€/mq - max 3100€/mq.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1
Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 5 (al N.C.E.U. sub 5) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.400,00



Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando un valore unitario pari a 2.100 €/mq si applica una riduzione di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 43.400,00
Valore di stima:					€ 43.400,00

Valore di stima: € 43.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.230,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1
Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 6 (al N.C.E.U. sub 6) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.400,00
Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando un valore unitario pari a 2.100 €/mq si applica una riduzione di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sestri Levante (GE) -	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 43.400,00



via Palermo snc, interno 6, piano -1					
				Valore di stima:	€ 43.400,00

Valore di stima: € 43.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.230,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1
 Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 7 (al N.C.E.U. sub 7) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.400,00
 Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando un valore unitario pari a 2.100 €/mq si applica una riduzione di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1	22,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 43.400,00
				Valore di stima:	€ 43.400,00

Valore di stima: € 43.400,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 41.230,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1
 Garage di circa 51 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 10 (al N.C.E.U. sub 10) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 73.085,55
 Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando in questo caso un valore unitario pari a 1.500 €/mq dovuto alle maggiori dimensioni del garage, si applica una riduzione di di € 614,45 per spese condominiali arretrate, € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1	51,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 76.500,00	100,00%	€ 73.085,55
Valore di stima:					€ 73.085,55

Valore di stima: € 73.085,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 69.431,27

LOTTO 5



- Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1
 Garage di circa 32 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 11 (al N.C.E.U. sub 11) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 57.388,06
 Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando in questo caso un valore unitario pari a 1.900 €/mq dovuto alle maggiori dimensioni del garage, si applica una riduzione di € 611,94 per spese condominiali arretrate, di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1	32,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 60.800,00	100,00%	€ 57.388,06
				Valore di stima:	€ 57.388,06

Valore di stima: € 57.388,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 54.518,66

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1
 Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 14 (al N.C.E.U. sub 14) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.900,00



Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando un valore unitario pari a 2.300 €/mq si applica una riduzione di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1	19,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 43.700,00	100,00%	€ 40.900,00
Valore di stima:					€ 40.900,00

Valore di stima: € 40.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.855,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1
Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 16 (al N.C.E.U. sub 16) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.844,22
Al valore complessivo di mercato, calcolato individuando un valore unitario pari a 2.300 €/mq si applica una riduzione di € 55,78 per spese condominiali arretrate, di € 1.000 per gli oneri di regolarizzazione edilizia necessari per la richiesta dell'agibilità, e di € 1.800 per il costo stimato approssimativamente per l'atto notarile di asservimento ai sensi della legge 122/89, che rimarrebbero a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 7 - Garage Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1	19,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 43.700,00	100,00%	€ 40.844,22
Valore di stima:					€ 40.844,22

Valore di stima: € 40.844,22

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.802,01

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

Rapallo, li 08/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 1
- ✓ N° 2 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 2
- ✓ N° 3 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 3
- ✓ N° 4 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 4
- ✓ N° 5 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 5
- ✓ N° 6 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 6
- ✓ N° 7 Foto - planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica lotto 7
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 2



- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 3
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 4
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 5
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 6
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 7
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 2
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 3
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 4
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 5
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 6
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 7
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - permesso di costruire n.184 27-11-08
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - accertamento di conformità n.15937 10-12-18
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - ordinanza di inagibilità n.50 23-08-2017
- ✓ N° 26 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 27 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 28 Altri allegati - note di trascrizione 1di2
- ✓ N° 29 Altri allegati - note di trascrizione 2di2
- ✓ N° 30 Altri allegati - quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 31 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 32 Altri allegati - perizia versione per la privacy
- ✓ N° 33 Altri allegati - ricevute di invio alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1
Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 5 (al N.C.E.U. sub 5) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 41.230,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1
Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 6 (al N.C.E.U. sub 6) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.



Prezzo base d'asta: € 41.230,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1
Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 7 (al N.C.E.U. sub 7) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 41.230,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1
Garage di circa 51 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 10 (al N.C.E.U. sub 10) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 69.431,27



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1
Garage di circa 32 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 11 (al N.C.E.U. sub 11) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 54.518,66

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1
Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 14 (al N.C.E.U. sub 14) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 38.855,00

LOTTO 7



- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1
Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 16 (al N.C.E.U. sub 16) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui è stata realizzata l'autorimessa ricade prevalentemente in zona P (Parcheggi Pubblici) nel PUC vigente, parzialmente in zona E2 (territori di presidio ambientale/antropizzati) ed in zona E3 (territori di presidio ambientale/boschi). L'area è inoltre soggetta a vincolo paesistico e idrogeologico e risulta individuata come Sito di Interesse Comunitario (SIC). Il progetto di realizzazione dell'autorimessa è stato oggetto di Convenzione urbanistica con atto pubblico a firma del notaio Carlo Rivara del 11/08/2018 Rep. 167322/21203 trascritto a Chiavari il 12/09/2018 ai numeri di Registro Generale 9369 e Registro Particolare 7271, a cui hanno fatto seguito l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 07/07/2010 a firma del notaio Carlo Rivara Rep. 171999/24076 trascritto il 05/08/2010 ai numeri di Registro Generale 7474 e Registro Particolare 5493 e la successiva Convenzione del 15/05/2017 trascritta il 14/06/2017 ai numeri di Registro Generale 5310 e Registro Particolare 4081, il tutto come si evince dalle relative note di trascrizione allegate.

Prezzo base d'asta: € 38.802,01



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 674/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.230,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 5, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 5 (al N.C.E.U. sub 5) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.230,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 6, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 6 (al N.C.E.U. sub 6) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.230,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 7, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 22 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 7 (al N.C.E.U. sub 7) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.431,27

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 10, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	51,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 51 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 10 (al N.C.E.U. sub 10) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.518,66

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 11, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 32 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 11 (al N.C.E.U. sub 11) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.855,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 14, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 14 (al N.C.E.U. sub 14) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.802,01

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Palermo snc, interno 16, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1783, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	Garage di circa 19 mq posto al piano primo interrato e distinto con il numero 16 (al N.C.E.U. sub 16) all'interno di autorimessa situata in posizione centrale nella frazione di Riva Trigoso. L'immobile si trova in una zona a carattere residenziale con possibilità di parcheggio scarsa, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona accessibilità pedonale a negozi e servizi oltre che al mare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

