
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2019 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia.....	21
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2019 del R.G.E.	34



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.600,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 93.000,00	34



INCARICO

All'udienza del 20/08/2019, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento composta cucina, soggiorno, due bagni, due camere, una cabina armadio, un ripostiglio e un locale sottotetto con accesso diretto dall'appartamento, per mezzo di scale interne.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese.

La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia.

In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57.

Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella.

La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini.

Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano.

Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia.

A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12).

Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti.

Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento, interno 2, di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) 1B oggetto di perizia è di 6 vani (come riportato nella visura catastale di riferimento) è così composto:

- una zona di ingresso che funge da soggiorno
- due camere da letto (una con cabina armadio)
- due bagni
- una cucina
- un locale sottotetto (definito come locale di sgombero non abitabile).



Gli affacci di tutti i locali sono aperti sul giardino.

Il giardino è proprietà comune dei tre appartamenti, che costituiscono il fabbricato e non viene considerato nel calcolo della superficie commerciale.

Soggiorno e cucina sono rivolti verso sud.

L'accesso all'appartamento è tramite scala esterna che dal giardino porta ad un sistema di balconi collegati con porte e finestre alla cucina, al soggiorno, al bagno 1 e alla camera 1.

In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza.

I pavimenti dell'appartamento nella zona giorno (soggiorno e cucina) sono in piastrelle ceramiche; la zona notte (camera da letto e corridoio di distribuzione) e il locale sottotetto hanno la pavimentazione in parquet; i bagni hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche.

L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria) con caldaia posizionata in un locale dedicato al piano giardino.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto.

L'impianto elettrico è sfilabile quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto).

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord Est: distacco

Sud Est: distacco, interno 1

Sud Ovest: interno 1, distacco



Nord Ovest: distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,55 mq	109,95 mq	1,00	109,95 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	21,55 mq	21,55 mq	0,25	5,39 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto non abitabile	23,05 mq	26,05 mq	0,35	9,12 mq	1,60 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				124,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1998 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 182 mq Rendita € 725,11 Piano Primo
Dal 05/12/2002 al 19/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 725,11 Piano Primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1443	5		A7	1	6	136 mq	725,11 €	Primo	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Carasco il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia e di matrimonio.

Il sig. **** Omissis ****, ri [redacted] in la
sig.ra **** Omissis ****, da [redacted]

Il sig.ra **** Omissis ****, risulta residente nel Comune di Carasco dal 01/10/2002, risulta coniugata
con il sig. **** Omissis ****, [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla

**** Omissis ****

[redacted]
residente a Carasco (GE),
Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2
**** Omissis ****

**** Omissis ****

[redacted]
Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2002 al 19/11/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bechini Ugo	05/12/2002	5056	2776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	14/12/2002	13596	11013		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel 21/10/1998 i Sig.ri # [REDACTED], acquistarono il terreno catastalmente identificato particella 812 del foglio 9, rispettivamente per le quote di proprietà di 388/1000 e 612/1000 su cui furono edificati gli immobili, poi oggetto di un atto di divisione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 05/07/2007
 Reg. gen. 7230 - Reg. part. 1668
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Percentuale interessi: 6,40 %
 Rogante: ##BECHINI UGO##
 Data: 21/06/2007
 N° repertorio: 8179
 N° raccolta: 4754
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a GENOVA il 04/02/2019
 Reg. gen. 964 - Reg. part. 106
 Quota: 1/2
 Importo: € 87.766,54
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a GENOVA il 04/02/2019
 Reg. gen. 963 - Reg. part. 105
 Quota: 1/2
 Importo: € 325.000,00
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 31/12/2018
N° repertorio: 4935

Trascrizioni

- **ATTOTRAVIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8541 - Reg. part. 6227
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTOTRAVIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8542 - Reg. part. 6228
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTOTRAVIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8540 - Reg. part. 6226
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTOTRAVIVI - DIVISIONE**
Trascritto a GENOVA il 14/12/2002
Reg. gen. 13596 - Reg. part. 11013
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 10/07/2019
Reg. gen. 6384 - Reg. part. 5127
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area i cui è situato l'immobile oggetto di stima è localizzata in corrispondenza del piccolo nucleo di Priora, posto immediatamente a monte della confluenza tra i torrenti Graveglia e Lavagna, al piede del versante che risale verso l'insediamento di Paggi.
Il nucleo è di chiaro impianto rurale, l'impianto edificato presenta un tessuto piuttosto omogeneo, con



elementi edificati prevalentemente plurifamiliari e di dimensioni contenute, a due e tre piani fuori terra, disposti in genere con un rapporto organico con spazi esterni per lo più condotti a colture ortive da autoconsumo.

L'area rientra nell'ambito Z.T.C.E.P.3 - Zona di Priora, art.6.2 ter

Intervento mediante diretta concessione ad edificare, comprendente sia la realizzazione sia realizzazione di tipo privato che la formazione di parcheggio pubblico, sottoposta obbligatoriamente a stipula di convenzione con il Comune.

L'intervento dovrà essere realizzato nei rispetti dei seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiario applicabile alla sola superficie destinata a permanere in disponibilità privata 0,60

mc/mq

b) lotto minimo di intervento - intera zona

c) numero massimo di piani abitabili n. 2 oltre ad un piano seminterrato destinato a pertinenze

d) distanza dai confini 6 m

e) distanza dagli altri edifici 12 m

f) distanza dalle strade 8 m

g) altezza massima 7,50 m

Obbligo di realizzazione di un unico edificio con sedime regolare, inscrutabile in un rettangolo di lato massimo 13,50 m, con copertura a 2 o 4 falde e inclinazione compresa compresa tra i 21 e i 26 gradi sessagesimali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva stipula con il Comune di convenzione urbanistica o atto equipollente avente come oggetto la cessione gratuita al Comune, da parte del concessionario si superficie per parcheggio pubblico pari almeno a 350 mq, ricavata all'interno della zona z.t.c.e.p.3 e disposta lungo la strada di penetrazione del nucleo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ufficio Tecnico del Comune di Carasco:

esiste una Concessione edilizia n.2/2000, "prot 342" del 11.03.2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la pratica "prot 342", progetto presentato il 15.01.1999, con Concessione edilizia n.2/2000, "prot 342" del



11.03.2000 per “costruzione di un edificio residenziale, box interrati e convenzione per parcheggio pubblico” presentata da parte **** Omissis **** e **** Omissis **** e redatto da parte del tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** di Lavagna (GE) che riguardava la realizzazione di una villetta su due piani fuori terra divisa in tre appartamenti, con un ampio locale interrato con tre garage ed un parcheggio pubblico prospiciente all’edificio da realizzare in convenzione con il Comune di Carasco. Come si evince dal raffronto effettuato tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato molte sono le difformità registrate sia sugli spazi e superficie esterne dell’edificio (facciate e tetto) che sugli spazi interni, sia al primo piano dell’appartamento che al piano seminterrato dell’autorimessa.

Esternamente all’edificio ci sono varie difformità sulla disposizione dei balconi, delle luci delle finestre e della scala di accesso al piano dell’appartamento int. 2 oggetto di perizia. Internamente all’appartamento ci sono numerose difformità rispetto ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla presenza di un locale al piano sottotetto (con due lucernai) non autorizzato.

Al piano seminterrato, dove da progetto autorizzato, è permesso realizzare delle autorimesse (suddivise in tre locali garage/box) sono presenti più volumi: sono stati realizzati, oltre ad un locale garage con serranda, un ampio locale, un miniappartamento rifinito di circa 65 mq adibito a “taverna” con bagno e due stanze/ripostigli.

Sempre nell’interrato dell’autorimessa sono stati realizzati ha al suo interno due ulteriori locali magazzino non autorizzati.

Specularmente alla proprietà dell’esecutato esiste un volume gemello alla “Taverna” di altro soggetto che si presuppone sia adibito alla stessa funzione abitativa non contemplata nel progetto depositato.

Un altro problema è relativo al parcheggio pubblico che doveva essere realizzato antistante il giardino della villetta che non è stato definito secondo il progetto depositato

Sotto molti punti di vista ci sono svariate irregolarità che per essere sanate necessitano di progetto di sanatoria che, sicuramente, dovrà coinvolgere anche la parte dell’edificio non oggetto di perizia (i restanti due interni di tre). Interpellato Geom. **** Omissis **** ha dichiarato che lui ha fatto solo la pratica edilizia di progetto e non si è occupato alla DL e alla Fine Lavori, attività demandate ad altro tecnico il Geom. **** Omissis **** di Chiavari (GE) che ha redatto a fine lavori (08.11.2002) una “Dichiarazione di Conformità – Certificato di Regolare Esecuzione e di Fine Lavori” resa ai sensi e per effetti dell’art.4 del D.P.R. 22 Aprile 1994, n°425.: è evidente che tale dichiarazione non rispetta la realtà dei fatti.

Non è stato possibile comunicare con il Geom. **** Omissis **** per avere dei chiarimenti perché non raggiungibile e reperibile ai riferimenti disponibili; inoltre è risultato sospeso dall’Ordine professionale (a tal riguardo è stato interpellato l’Ordine dei Geometri di Genova per raggugli ma non si è riuscito ad avere informazioni utili per via della tutela della privacy).

Dall’accesso fatto in Comune di Carasco è emerso che l’Ufficio Tecnico non è a conoscenza di tali anomalie e, dalla ricerca effettuata in archivio, non sono state fatte verifiche e controlli sulla regolarità edilizia di questo edificio e tanto meno sulla convenzione pubblica del parcheggio. In mancanza di un progetto di sanatoria non si è grado di capire il costo di tale attività.

Sarebbe opportuno prevedere un progetto generale di sanatoria dell’intero immobile (l’intera villetta) perché è evidente che le anomalie sono anche nelle parti non oggetto di perizia,.

Ad ogni modo, in linea generale, per quanto riguarda l’appartamento (Lotto 1) le problematiche emerse sono sanabili.

Per quanto riguarda l’interrato ed in particolare l’autorimessa (Lotto 2) invece non si ritiene ammissibile la realizzazione della taverna ad uso abitativo: tale manufatto andrà, molto probabilmente, eliminato per dare spazio ad una nuova distribuzione adibita al solo ricovero delle autovetture come da concessione.

Per quanto riguarda il completamento dell’area “a parcheggio pubblico” in convenzione è solo da essere terminata.

La pratica catastale, sempre redatta da parte Geom. **** Omissis **** del 11.11.2002 è anch’essa



palesemente difforme: una volta “sanato” l’immobile è opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Anche l’area “a parcheggio pubblico” andrebbe accatasta adeguatamente essendo ancora in capo ai due soggetti che hanno realizzato la villetta (**** Omissis **** e **** Omissis ****)

La sanzione per gli abusi presenti nel fabbricato non posso essere inferiori a 1.033,00 €, come definite dall’43 della Legge Regionale 16/2008 per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della pratica edilizia di SCIA o DIA, il valore massimo della sanzione è determinato dall’ufficio tecnico del Comune di Carasco. L’immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell’ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato. Per quanto riguarda il giardino, nell’atto di divisione e’ riportato che i mappali 1441 e 1442 restano in proprietà’ comune con i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Garage suddiviso in un box, due magazzini, due ripostigli un bagno e una taverna.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese.

La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia.

In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57.

Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella.

La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini.

Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano.

Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia.

A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12).

Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti.

Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'Autorimessa è suddivisa in un box, due magazzini, un locale adibito a taverna con due ripostigli ed un bagno.

Il garage è con serranda elettrificata e pavimento in piastrelle di ceramica gelive.

Il locale adibito a taverna, che come si evince nella sezione della "Regolarità Edilizia" è privo di titolo autorizzativo, è rifinito come un vero e proprio appartamento, quindi con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramiche, bagno con lavabo, doccia e WC piastrellato sulle pareti e riscaldamento con stufa a legna con esalatore a tetto.



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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Nord Est: terrapieno, vano scala

Sud Est: vano scala, corsia di manovra

Sud Ovest: corsia di manovra, terrapieno

Nord Ovest: terrapieno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	121,22 mq	151,53 mq	1,00	151,53 mq	2,70 m	Seminterrato
corsia di manovra	47,52 mq	47,52 mq	0,50	23,76 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				175,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,29 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1998 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 169 Superficie catastale 182 mq Rendita € 349,13 Piano Seminterrato
Dal 05/12/2002 al 19/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1443, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 169 Superficie catastale 182 mq Rendita € 349,13 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1443	1		C6	2	169	182 mq	349,13 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Carasco il certificato di residenza, il certificato di stato di famiglia e di matrimonio.

Il sig. **** Omissis ****, [redacted] 19, risulta coniugato con la sig.ra **** Omissis ****, [redacted] in comunione dei beni.

Il sig.ra **** Omissis ****, risulta residente [redacted] risulta coniugata con il sig. **** Omissis ****, dal 24/09/1983 a Borzonasca, in regime di comunione dei beni.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla

**** Omissis ****

n
il
residente a Carasco (GE),
Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2002 al 19/11/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bechini Ugo	05/12/2002	5056	2776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	14/12/2002	13596	11013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel 21/10/1998 i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, acquistarono il terreno catastalmente identificato particella 812 del foglio 9, rispettivamente per le quote di proprietà di 388/1000 e 612/1000 su cui furono edificati gli immobili, poi oggetto di un atto di divisione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 05/07/2007
Reg. gen. 7230 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: ##BECHINI UGO##
Data: 21/06/2007
N° repertorio: 8179
N° raccolta: 4754
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 04/02/2019
Reg. gen. 964 - Reg. part. 106
Quota: 1/2
Importo: € 87.766,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 04/02/2019
Reg. gen. 963 - Reg. part. 105
Quota: 1/2
Importo: € 325.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 31/12/2018
N° repertorio: 4935

Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8541 - Reg. part. 6227
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTOTRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8542 - Reg. part. 6228
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTOTRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a GENOVA il 12/11/1999
Reg. gen. 8540 - Reg. part. 6226
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a GENOVA il 14/12/2002

Reg. gen. 13596 - Reg. part. 11013

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 10/07/2019

Reg. gen. 6384 - Reg. part. 5127

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area i cui è situato l'immobile oggetto di stima è localizzata in corrispondenza del piccolo nucleo di Priora, posto immediatamente a monte della confluenza tra i torrenti Graveglia e Lavagna, al piede del versante che risale verso l'insediamento di Paggi.

Il nucleo è di chiaro impianto rurale, l'impianto edificato presenta un tessuto piuttosto omogeneo, con elementi edificati prevalentemente plurifamiliari e di dimensioni contenute, a due e tre piani fuori terra, disposti in genere con un rapporto organico con spazi esterni per lo più condotti a colture ortive da autoconsumo.

L'area rientra nell'ambito Z.T.C.E.P.3 - Zona di Priora, art.6.2 ter

Intervento mediante diretta concessione ad edificare, comprendente sia la realizzazione sia realizzazione di tipo privato che la formazione di parcheggio pubblico, sottoposta obbligatoriamente a stipula di convenzione con il Comune.

L'intervento dovrà essere realizzato nei rispetti dei seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiario applicabile alla sola superficie destinata a permanere in disponibilità privata 0,60

mc/mq

b) lotto minimo di intervento - intera zona

c) numero massimo di piani abitabili n. 2 oltre ad un piano seminterrato destinato a pertinenze

d) distanza dai confini 6 m

e) distanza dagli altri edifici 12 m

f) distanza dalle strade 8 m

g) altezza massima 7,50 m

Obbligo di realizzazione di un unico edificio con sedime regolare, inscrutibile in un rettangolo di lato massimo 13,50 m, con copertura a 2 o 4 falde e inclinazione compresa tra i 21 e i 26 gradi sessagesimali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva stipula con il Comune di convenzione urbanistica o atto equipollente avente come oggetto la cessione gratuita al Comune, da parte del concessionario si superficie per parcheggio pubblico pari almeno a 350 mq, ricavata all'interno della zona z.t.c.e.p.3 e disposta lungo la strada di penetrazione del nucleo.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Ufficio Tecnico del Comune di Carasco:
esiste una Concessione edilizia n.2/2000, "prot 342" del 11.03.2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la pratica "prot 342", progetto presentato il 15.01.1999, con Concessione edilizia n.2/2000, "prot 342" del 11.03.2000 per "costruzione di un edificio residenziale, box interrati e convenzione per parcheggio pubblico" presentata da parte **** Omissis **** e **** Omissis **** e redatto da parte del tecnico incaricato Geom. **** Omissis **** di Lavagna (GE) che riguardava la realizzazione di una villetta su due piani fuori terra divisa in tre appartamenti, con un ampio locale interrato con tre garage ed un parcheggio pubblico prospiciente all'edificio da realizzare in convenzione con il Comune di Carasco. Come si evince dal raffronto effettuato tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato molte sono le difformità registrate sia sugli spazi e superficie esterne dell'edificio (facciate e tetto) che sugli spazi interni, sia al primo piano dell'appartamento che al piano seminterrato dell'autorimessa.

Esternamente all'edificio ci sono varie difformità sulla disposizione dei balconi, delle luci delle finestre e della scala di accesso al piano dell'appartamento int. 2 oggetto di perizia. Internamente all'appartamento ci sono numerose difformità rispetto ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla presenza di un locale al piano sottotetto (con due lucernai) non autorizzato.

Al piano seminterrato, dove da progetto autorizzato, è permesso realizzare delle autorimesse (suddivise in tre locali garage/box) sono presenti più volumi: sono stati realizzati, oltre ad un locale garage con serranda, un ampio locale, un miniappartamento rifinito di circa 65 mq adibito a "taverna" con bagno e due stanze/ripostigli.

Sempre nell'interrato dell'autorimessa sono stati realizzati ha al suo interno due ulteriori locali magazzino non autorizzati.

Specularmente alla proprietà dell'esecutato esiste un volume gemello alla "Taverna" di altro soggetto che si presuppone sia adibito alla stessa funzione abitativa non contemplata nel progetto depositato.

Un altro problema è relativo al parcheggio pubblico che doveva essere realizzato antistante il giardino della villetta che non è stato definito secondo il progetto depositato

Sotto molti punti di vista ci sono svariate irregolarità che per essere sanate necessitano di progetto di sanatoria che, sicuramente, dovrà coinvolgere anche la parte dell'edificio non oggetto di perizia (i restanti due interni di tre). Interpellato Geom. **** Omissis **** ha dichiarato che lui ha fatto solo la pratica edilizia di progetto e non si è occupato alla DL e alla Fine Lavori, attività demandate ad altro tecnico il Geom. **** Omissis **** di Chiavari (GE) che ha redatto a fine lavori (08.11.2002) una "Dichiarazione di Conformità - Certificato di Regolare Esecuzione e di Fine Lavori" resa ai sensi e per



effetti dell'art.4 del D.P.R. 22 Aprile 1994, n°425.: è evidente che tale dichiarazione non rispetta la realtà dei fatti.

Non è stato possibile comunicare con il Geom. **** Omissis **** per avere dei chiarimenti perché non raggiungibile e reperibile ai riferimenti disponibili; inoltre è risultato sospeso dall'Ordine professionale (a tal riguardo è stato interpellato l'Ordine dei Geometri di Genova per ragguagli ma non si è riuscito ad avere informazioni utili per via della tutela della privacy).

Dall'accesso fatto in Comune di Carasco è emerso che l'Ufficio Tecnico non è a conoscenza di tali anomalie e, dalla ricerca effettuata in archivio, non sono state fatte verifiche e controlli sulla regolarità edilizia di questo edificio e tanto meno sulla convenzione pubblica del parcheggio. In mancanza di un progetto di sanatoria non si è grado di capire il costo di tale attività.

Sarebbe opportuno prevedere un progetto generale di sanatoria dell'intero immobile (l'intera villetta) perché è evidente che le anomalie sono anche nelle parti non oggetto di perizia,.

Ad ogni modo, in linea generale, per quanto riguarda l'appartamento (Lotto 1) le problematiche emerse sono sanabili.

Per quanto riguarda l'interrato ed in particolare l'autorimessa (Lotto 2) invece non si ritiene ammissibile la realizzazione della taverna ad uso abitativo: tale manufatto andrà, molto probabilmente, eliminato per dare spazio ad una nuova distribuzione adibita al solo ricovero delle autovetture come da concessione.

Per quanto riguarda il completamento dell'area "a parcheggio pubblico" in convenzione è solo da essere terminata.

La pratica catastale, sempre redatta da parte Geom. **** Omissis **** del 11.11.2002 è anch'essa palesemente difforme: una volta "sanato" l'immobile è opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica. Anche l'area "a parcheggio pubblico" andrebbe accatasta adeguatamente essendo ancora in capo ai due soggetti che hanno realizzato la villetta (**** Omissis **** e **** Omissis ****)

La sanzione per gli abusi presenti nel fabbricato non posso essere inferiori a 1.033,00 €, come definite dall'43 della Legge Regionale 16/2008 per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della pratica edilizia di SCIA o DIA, il valore massimo della sanzione è determinato dall'ufficio tecnico del Comune di Carasco.

L'immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): essendo un box (categoria catastale C6) non a funzione abitativa non è necessario redigere l'ACE.

Per quanto riguarda il giardino, nell'atto di divisione e' riportato che i mappali 1441 e 1442 restano in proprietà' comune con i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo

Appartamento composta cucina, soggiorno, due bagni, due camere, una cabina armadio, un ripostiglio e un locale sottotetto con accesso diretto dall'appartamento, per mezzo di scale interne. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltretutto la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 2, di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) 1B oggetto di perizia è di 6 vani (come riportato nella visura catastale di riferimento) è così composto: - una zona di ingresso che funge da soggiorno - due camere da letto (una con cabina armadio) - due bagni - una cucina - un locale sottotetto (definito come locale di sgombero non abitabile). Gli affacci di tutti i locali sono aperti sul giardino. Il giardino è proprietà comune dei tre appartamenti, che costituiscono il fabbricato e non viene considerato nel calcolo della superficie commerciale. Soggiorno e cucina sono rivolti verso sud. L'accesso all'appartamento è tramite scala esterna che dal giardino porta ad un sistema di balconi collegati con porte e finestre alla cucina, al soggiorno, al bagno 1 e alla camera 1. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento nella zona giorno (soggiorno e cucina) sono in piastrelle ceramiche; la zona notte (camera da letto e corridoio di distribuzione) e il locale sottotetto hanno la pavimentazione in parquet; i bagni hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria) con caldaia posizionata in un locale dedicato al piano giardino. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato. Nell'insieme



l'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto. L'impianto elettrico è sfilabile quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 246.327,08

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIN);

2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Quindi,

La superficie commerciale del appartamento è pari a 124,46 mq;

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Ville e Villini" per la zona di riferimento Centro di Carasco e frazioni limitrofe, stato conservativo "NORMALE".

Valore di mercato minimo : 2.100,00 €/mq = €/mq

Valore di mercato medio : 2.600,00 €/mq = €/mq

Valore di mercato massimo: 3.100,00 €/mq = €/mq

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna in "IN BUONO STATO", il tutto collegato alla zona di riferimento Paese:

Valore di mercato minimo : 1.300,00 €/mq

Valore di mercato medio : 1.575,00 €/mq

Valore di mercato massimo: 1.850,00 €/mq

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia delle "Ville e Villini" per la zona di riferimento Centro di Carasco e frazioni limitrofe:

Valore di mercato minimo : 1.421,00 €/mq

Valore di mercato medio : 1.762,50 €/mq

Valore di mercato massimo: 2.104,00 €/mq

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i tre conteggi (OMI, FIAIP, BIN):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI, FIAIP, BIN:



Valore medio: 1.979,17 €/mq

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carasco, Via Don Giuseppe Sannazzari civico 1/B, interno 2, risulta essere di:

€ 246.327,08 (zero/duecentoquarantaseimilatrecentoventisette/08 euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo	124,46 mq	197.917,00 €/mq	€ 246.327,08	100,00%	€ 246.327,08
				Valore di stima:	€ 246.327,08

Valore di stima: € 246.327,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione migliore commerciabilità	10,00	%
arrotondamento	94,37	€

Valore finale di stima: € 221.600,00

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carasco, Via Don Giuseppe Sannazzari civico 1/B, interno 2, risulta essere di:

€ 246.327,08 (zero/duecentoquarantaseimilatrecentoventisette/08 euro)

L'immobile presenta degli abusi edilizi per tanto ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 la sanzione per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della pratica edilizia di SCIA o DIA non può essere inferiore 1.033,00 €, non si può quantificare un massimo, in quanto è competenza dell'ufficio tecnico del Comune di Carasco, per cui non si può decurtare dalla stima l'eventuale regolarizzazione. Ma ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 221.694,38 (duecentoventunomilaseicentonovantaquattro/38 euro)



Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di ½ di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a € 110.800,00 (centodiecimilaottocento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Quota di ½ di proprietà del Sig.ra **** Omissis **** è pari a € 110.800,00 (centodiecimilaottocento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato

Garage suddiviso in un box, due magazzini, due ripostigli un bagno e una taverna.

DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'Autorimessa è suddivisa in un box, due magazzini, un locale adibito a taverna con due ripostigli ed un bagno. Il garage è con serranda elettrificata e pavimento in piastrelle di ceramica gelive. Il locale adibito a taverna, che come si evince nella sezione della "Regolarità Edilizia" è privo di titolo autorizzativo, è rifinito come un vero e proprio appartamento, quindi con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramiche, bagno con lavabo, doccia e WC piastrellato sulle pareti e riscaldamento con stufa a legna con esalatore a tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 116.507,60

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:



- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP); Borsino Immobiliare Nazionale (BIN);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Quindi,

La superficie commerciale del a è pari a 175,29 mq;
ed è ottenuta dalla superficie lorda del garage e la metà dell'area della corsia di manovra.

Nella tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia dei "Box" per la zona di riferimento Centro di Carasco e frazioni limitrofe, stato conservativo "NORMALE".

Valore di mercato minimo : 1.150,00 €/mq = €/mq

Valore di mercato medio : 1.375,00 €/mq = €/mq

Valore di mercato massimo: 1.600,00 €/mq = €/mq

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna della zona di riferimento di semicentro:

Valore di mercato: 18.400,00 €

Nella tabella della BIN si posiziona nella fascia dei "Box" per la zona di riferimento Centro di Carasco e frazioni limitrofe:

Valore di mercato minimo : 739,00 €/mq

Valore di mercato medio : 881,00 €/mq

Valore di mercato massimo : 1.023,00 €/mq

Pertanto, il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori minimo OMI, FIAIP, BIN:

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carasco, Via Don Giuseppe Sannazzari civico 1/B, risulta essere di:

€ 116.507,60 (centosedicimilacinquecentosette/60 euro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato	175,29 mq	664.656,00 €/mq	€ 116.507,60	100,00%	€ 116.507,60
				Valore di stima:	€ 116.507,60

Valore di stima: € 116.507,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione abusi edilizi	10,00	%
riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%
arrotondamento	206,08	€

Valore finale di stima: € 93.000,00

La stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carasco, Via Don Giuseppe Sannazzari civico 1/B, risulta essere di:

€ 116.507,60 (centosedicimilacinquecentosette/60 euro)

L'immobile presenta degli abusi edilizi per tanto ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 16/2008 la sanzione per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della pratica edilizia di SCIA o DIA non può essere inferiore 1.033,00 €, non si può quantificare un massimo, in quanto è competenza dell'ufficio tecnico del Comune di Carasco.

Verranno decurtati dal valore di stima una percentuale pari al 10%, come costi per la demolizione delle opere abusive, per ripristinare il locale allo stato di origine.

Inoltre ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà ulteriormente il valore del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 93.206,08 (noventatremiladuecentosei/08 euro)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di ½ di proprietà del Sig. **** Omissis **** è pari a € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00



euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Sig.ra **** Omissis **** è pari a € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

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

Genova, li 24/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO C STATO ATTUALE - PROGETTO-CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO F ATTO DI ACQUISTO E DIVISIONE
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO G PRATICA EDILIZIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO I STIMA IMMOBILE
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.341-2019 ALLEGATO L VERBALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo

Appartamento composta cucina, soggiorno, due bagni, due camere, una cabina armadio, un ripostiglio e un locale sottotetto con accesso diretto dall'appartamento, per mezzo di scale interne. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltretutto la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 2, di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) 1B oggetto di perizia è di 6 vani (come riportato nella visura catastale di riferimento) è così composto: - una zona di ingresso che funge da soggiorno - due camere da letto (una con cabina armadio) - due bagni - una cucina - un locale sottotetto (definito come locale di sgombero non abitabile). Gli affacci di tutti i locali sono aperti sul giardino. Il giardino è proprietà comune dei tre appartamenti, che costituiscono il fabbricato e non viene considerato nel calcolo della superficie commerciale. Soggiorno e cucina sono rivolti verso sud. L'accesso all'appartamento è tramite scala esterna che dal giardino porta ad un sistema di balconi collegati con porte e finestre alla cucina, al soggiorno, al bagno 1 e alla camera 1. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento nella zona giorno (soggiorno e cucina) sono in piastrelle ceramiche; la zona notte (camera da letto e corridoio di distribuzione) e il locale sottotetto hanno la pavimentazione in parquet; i bagni hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria) con caldaia posizionata in un locale dedicato al piano giardino. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto. L'impianto elettrico è sfilabile quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare



esecuzione dell'impianto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui è situato l'immobile oggetto di stima è localizzata in
corrispondenza del piccolo nucleo di Priora, posto immediatamente a monte della confluenza
tra i torrenti Graveglia e Lavagna, al piede del versante che risale verso l'insediamento di
Paggi. Il nucleo è di chiaro impianto rurale, l'impianto edificato presenta un tessuto piuttosto
omogeneo, con elementi edificati prevalentemente plurifamiliari e di dimensioni contenute, a
due e tre piani fuori terra, disposti in genere con un rapporto organico con spazi esterni per
lo più condotti a colture ortive da autoconsumo. L'area rientra nell'ambito Z.T.C.E.P.3 - Zona di
Priora, art.6.2 ter Intervento mediante diretta concessione ad edificare, comprendente sia la
realizzazione sia realizzazione di tipo privato che la formazione di parcheggio pubblico,
sottoposta obbligatoriamente a stipula di convenzione con il Comune. L'intervento dovrà
essere realizzato nei rispetti dei seguenti parametri: a) indice di fabbricabilità fondiario
applicabile alla sola superficie destinata a permanere in disponibilità privata 0,60 mc/mq b)
lotto minimo di intervento - intera zona c) numero massimo di piani abitabili n. 2 oltre ad un
piano seminterrato destinato a pertinenze d) distanza dai confini 6 m e) distanza dagli altri
edifici 12 m f) distanza dalle strade 8 m g) altezza massima 7,50 m Obbligo di realizzazione di
un unico edificio con sedime regolare, inscrivibile in un rettangolo di lato massimo 13,50 m,
con copertura a 2 o 4 falde e inclinazione compresa compresa tra i 21 e i 26 gradi
sessagesimali. Il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva stipula con il Comune
di convenzione urbanistica o atto equipollente avente come oggetto la cessione gratuita al
Comune, da parte del concessionario si superficie per parcheggio pubblico pari almeno a 350
mq, ricavata all'interno della zona z.t.c.e.p.3 e disposta lungo la strada di penetrazione del
nucleo.

Prezzo base d'asta: € 221.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato
Garage suddiviso in un box, due magazzini, due ripostigli un bagno e una taverna.
DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Priora.
DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è



costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'Autorimessa è suddivisa in un box, due magazzini, un locale adibito a taverna con due ripostigli ed un bagno. Il garage è con serranda elettrificata e pavimento in piastrelle di ceramica gelive. Il locale adibito a taverna, che come si evince nella sezione della "Regolarità Edilizia" è privo di titolo autorizzativo, è rifinito come un vero e proprio appartamento, quindi con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramiche, bagno con lavabo, doccia e WC piastrellato sulle pareti e riscaldamento con stufa a legna con esalatore a tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui è situato l'immobile oggetto di stima è localizzata in corrispondenza del piccolo nucleo di Priora, posto immediatamente a monte della confluenza tra i torrenti Graveglia e Lavagna, al piede del versante che risale verso l'insediamento di Paggi. Il nucleo è di chiaro impianto rurale, l'impianto edificato presenta un tessuto piuttosto omogeneo, con elementi edificati prevalentemente plurifamiliari e di dimensioni contenute, a due e tre piani fuori terra, disposti in genere con un rapporto organico con spazi esterni per lo più condotti a colture ortive da autoconsumo. L'area rientra nell'ambito Z.T.C.E.P.3 - Zona di Priora, art.6.2 ter Intervento mediante diretta concessione ad edificare, comprendente sia la realizzazione sia realizzazione di tipo privato che la formazione di parcheggio pubblico, sottoposta obbligatoriamente a stipula di convenzione con il Comune. L'intervento dovrà essere realizzato nei rispetti dei seguenti parametri: a) indice di fabbricabilità fondiario applicabile alla sola superficie destinata a permanere in disponibilità privata 0,60 mc/mq b) lotto minimo di intervento - intera zona c) numero massimo di piani abitabili n. 2 oltre ad un piano seminterrato destinato a pertinenze d) distanza dai confini 6 m e) distanza dagli altri edifici 12 m f) distanza dalle strade 8 m g) altezza massima 7,50 m Obbligo di realizzazione di un unico edificio con sedime regolare, inscrivibile in un rettangolo di lato massimo 13,50 m, con copertura a 2 o 4 falde e inclinazione compresa compresa tra i 21 e i 26 gradi sessagesimali. Il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva stipula con il Comune di convenzione urbanistica o atto equipollente avente come oggetto la cessione gratuita al Comune, da parte del concessionario si superficie per parcheggio pubblico pari almeno a 350 mq, ricavata all'interno della zona z.t.c.e.p.3 e disposta lungo la strada di penetrazione del nucleo.

Prezzo base d'asta: € 93.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, scala B, interno 2, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	124,46 mq
Descrizione:	<p>Appartamento composta cucina, soggiorno, due bagni, due camere, una cabina armadio, un ripostiglio e un locale sottotetto con accesso diretto dall'appartamento, per mezzo di scale interne. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, commestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria. DESCRIZIONE FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'appartamento, interno 2, di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) 1B oggetto di perizia è di 6 vani (come riportato nella visura catastale di riferimento) è così composto: - una zona di ingresso che funge da soggiorno - due camere da letto (una con cabina armadio) - due bagni - una cucina - un locale sottotetto (definito come locale di sgombero non abitabile). Gli affacci di tutti i locali sono aperti sul giardino. Il giardino è proprietà comune dei tre appartamenti, che costituiscono il fabbricato e non viene considerato nel calcolo della superficie commerciale. Soggiorno e cucina sono rivolti verso sud. L'accesso all'appartamento è tramite scala esterna che dal giardino porta ad un sistema di balconi collegati con porte e finestre alla cucina, al soggiorno, al bagno 1 e alla camera 1. In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. I pavimenti dell'appartamento nella zona giorno (soggiorno e cucina) sono in piastrelle ceramiche; la zona notte (camera da letto e corridoio di distribuzione) e il locale sottotetto hanno la pavimentazione in parquet; i bagni hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria) con caldaia posizionata in un locale dedicato al piano giardino. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto. L'impianto elettrico è sfilabile quindi teoricamente "a norma" (non è stato possibile reperire il certificato di regolare esecuzione dell'impianto).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** nata a Lavagna (GE), il 27/07/1960, residente a Carasco (GE), Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2 **** Omissis **** nata a MOCONESI (GE), il 05/07/1935, residente a Carasco (GE), Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2 **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Carasco (GE) - Via Don Giuseppe Sannazzari 1, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1443, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	175,29 mq
Descrizione:	<p>Garage suddiviso in un box, due magazzini, due ripostigli un bagno e una taverna. DESCRIZIONE GENERALE L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia del Comune di Carasco (GE) a margine del tracciato della SP 33 che da Cogorno, salendo verso monte percorrendo la sponda orografica di sinistra del Torrente Entella, porta al centro del paese. La zona di riferimento è posizionata sulla porzione di terreno che è oltre il ponte sul Torrente Graveglia. In corrispondenza del ponte insiste il bivio che da una parte va verso il centro del paese di Carasco (quindi in direzione di Genova o Piacenza) lungo la prosecuzione della SP 33 e dall'altra parte va verso Varese Ligure (SP), al Passo della Biscia sulla SP 26 che prosegue come SP 57. Il Torrente Graveglia, ad un centinaio di metri verso valle, diventa immissario del Torrente Entella. La zona in cui è collocato l'edificio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini. Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è una corta strada che porta al sagrato della vicina Chiesa di Sant Eufemiano. Il centro del paese di Carasco è a circa 1,5 km dove sono presenti i servizi, bar, comestibili e supermercato (Coop Centro Commerciale "I Leudi") oltreché la farmacia. A circa 3 km verso mare si arriva al casello di Lavagna dell'Autostrada di Levante (A12). Via Don Giuseppe Sannazzari è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linee 31, 34, 39 e BIS 4-5 con le fermate di Prioria. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO Il complesso immobiliare di Via Don Giuseppe Sannazzari (ex Via Chiesa) è stato realizzato nel 2000 (come si evince dalla documentazione di concessione e anche dalla planimetria catastale del 11.11.2002 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica del tipo "Villetta indipendente" a forma rettangolare regolare con 2 piani fuori terra a destinazione residenziale composta da tre appartamenti. Solo una porzione del fabbricato è oggetto della esecuzione. Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione buone. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA L'Autorimessa è suddivisa in un box, due magazzini, un locale adibito a taverna con due ripostigli ed un bagno. Il garage è con serranda elettrificata e pavimento in piastrelle di ceramica gelive. Il locale adibito a taverna, che come si evince nella sezione della "Regolarità Edilizia" è privo di titolo autorizzativo, è rifinito come un vero e proprio appartamento, quindi con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle ceramiche, bagno con lavabo, doccia e WC piastrellato sulle pareti e riscaldamento con stufa a legna con esalatore a tetto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** nata a Lavagna (GE), il 27/07/1960, residente a Carasco (GE), Via Don Giuseppa Sannazzaro 1/B- 2 **** Omissis ****		

