

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 529/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 529/2021 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.500,00	24



INCARICO

All'udienza del 11/02/2022, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1

DESCRIZIONE

Con riferimento all'atto di pignoramento del 05.10.2021, i beni in vendita, che in considerazione della loro natura, sono inclusi in unico lotto, comprendono sia una villa con terreno circostante, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, sia le particelle 2088 e 2090 (terreni censiti entrambi come uliveto) del foglio 4 a Catasto Terreni.

Trattasi di villa con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è identificata come categoria A/7 - abitazione in villini) disposta su due piani fuori terra, cioè piano terra a livello di accesso da strada privata e piano sottostrada, situata in Località Uliveto (Colla di Paggi - v. foto 1), snc, nel Comune di Carasco (GE), descritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, categoria A/7 (v. certificato catastale sub doc. 1).

Tale particella n. 1950 subalterno 1 (v. estratto di mappa di cui al doc. 2) è costituita sia dal fabbricato disposto su due piani che da un terreno di pertinenza circostante, a sua volta composto, nella fascia soprastante (di circa mq 800 ove si trova l'accesso al fabbricato) da: ampia area (fiancheggiata verso monte da muri di sostegno in c.a. in buona parte non rivestiti) ricoperta con ciottolato bianco e utilizzata come posteggio (v. foto 2, 3, 4, 5); marciapiedi ultimati con piastrelle in grès lungo il perimetro del fabbricato (foto 6, 7, 8, 9); serbatoio verticale di GPL, attualmente vuoto, rivestito in pietra con legante in malta cementizia (foto 10); rampa con scalini in pietra (foto 11) che consente di raggiungere la parte del terreno in pendio parzialmente piantumata a uliveto con perimetro, sulla Strada Provinciale 586 e lungo il confine con i terreni limitrofi, ben recintato da robusta ringhiera in ferro ancorata al cordolo di base in c.a. (foto 12, 13, 14); area di sosta per veicoli a quota strada pubblica e accesso pedonale con cancello al terreno in pendio (foto 15, 16, 17).

Tuttavia, sul terreno di cui alla particella 2088 di mq 488 (facente parte del lotto unico - v. certificato catastale di cui al doc. 6) è presente un traliccio dell'alta tensione (v. foto 18, 19, 20). Trattasi di servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. con facoltà per il concedente di erigere fabbricati purché a distanza non inferiore a sei metri e come meglio descritto nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato.

L'area posteggio ricoperta con ciottolato bianco, antistante il villino, è attualmente raggiungibile anche con accesso veicolare dalla strada provinciale SP 586 che taglia la costa del monte (su cui si sviluppano le Località Paggi e Colla - v. foto 1), imboccando una stradina privata lunga circa m 60 gravata da servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5).

Una scala esterna piastrellata e fiancheggiata da un lato con parapetto balaustrato, consente la comunicazione tra gli spazi sopra descritti posti al piano terreno e pendio soprastante (valutabili complessivamente in mq 800) e gli spazi al piano primo sottostrada di circa mq 350 (foto 25, 26, 27) così composti: piscina scoperta (comprensiva di impianto di depurazione) con spazi laterali arredati a camminamenti, prato, basse palme e lunga balaustra a confine della fascia (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34); spazio sottoscala attrezzato con piatto doccia, cabina doccia e muro in vetro-cemento (foto 35, 36); tettoia verso nord (visibile nella foto 28 e 37) con

bancone e banchi-bar in muratura, due caminetti a legna (uno prefabbricato per barbecue e l'altro in muratura con relativi fumaioli sotto tettoia), banco fornelli ecc. (v. foto 38, 39); seduta con alta spalliera in lastre di ardesia inserita tra muri in pietra (foto 40, 41); piccolo prato sul versante sud (con camminamento in lastre mattonate, due piccole piante di ulivo, altro camino a legna posto in un angolo) sempre accuratamente recintato e, tramite cancello, accessibile verso rampa pedonale pubblica (foto 42, 43, 44).

Allo stato attuale, è presente anche una vasca idromassaggio da esterno, il cui ingombro, pur presentando un tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 2 tanto da sembrare un elemento facente parte della proprietà immobiliare in perizia, non verrà considerata dallo scrivente ai fini della valutazione dell'immobile nel suo insieme, trattandosi di manufatto almeno parzialmente asportabile per la parte che emerge dal terreno, mentre ovviamente gli impianti idrico ed elettrico a servizio risultano interrati.

E' d'uopo tuttavia precisare una questione importante prima di passare alla descrizione dei vani che compongono i due piani del villino: a quota piano primo sottostrada, precedentemente descritto, è presente (fra altri manufatti già segnalati e regolarmente accatastati) una tettoia verso est segnata in planimetria (foto 45, 46), ma risultante a Catasto Terreni graffata con il mappale 2091 del foglio 4, il quale non è oggetto dell'odierno pignoramento (v. particolare dell'estratto di mappa di cui al doc. 2, qui riprodotto come doc. 3). Il certificato catastale di cui al doc. 8 qui allegato identifica tale particella 2091 come area di enti urbani e promiscui e deriva da una precedente particella 1114 originaria, oggi soppressa, la cui proprietà è in capo a parte eseguita (v. atto di compravendita e riserva di diritto di abitazione di cui al doc. 5).

Tuttavia, a Catasto Urbano, la planimetria catastale dell'immobile (fabbricato e terreno circostante - v. doc. 4) comprende la medesima tettoia come facente parte del mappale 1950 sub. 1 del foglio 4, mentre la particella 2091 appare come semplice indicazione di confine. In sostanza, la tettoia fa effettivamente capo al mappale 2091, non pignorato e la rappresentazione su planimetria catastale è incongrua rispetto all'estratto di mappa.

Vi è ancora un ulteriore aspetto rilevante, relativo al sistema di smaltimento della fossa biologica a dispersione degli scarichi di servizi igienici e cucina del villino, consistente nell'accumulo dei liquami in un primo pozzetto interrato con coperchio quadrato in pvc ubicato proprio sotto la tettoia in questione (v. foto 47); da tale pozzetto i liquami passano in un altro pozzetto a quota ancora inferiore (foto 48, 49), ma ubicato nel mappale 2091 a Catasto Terreni del foglio 4, il quale - si ribadisce - non è oggetto di pignoramento. Le acque luride poi confluiscono disperdendosi in altro terreno (particella 836 C.T.), anche questo non compreso tra i cespiti pignorati.

Di tale peculiarità si terrà conto, in termini di diminuzione di valore dei beni, nella parte dedicata alla stima degli stessi.

Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, vengono identificati, sempre al foglio 4 del C.T. (v. doc. 2), con:

- la particella 2088, un uliveto di mq 488 visibile nella foto 20 ove è presente anche il traliccio dell'alta tensione (foto 18, 19) di cui si allega certificato catastale al doc. 6;
- la particella 2090, censita come uliveto di mq 45 (v. relativo certificato catastale sub doc. 7), dove attualmente sono collocati un manufatto utilizzato come ricovero attrezzi e una scala in ferro (v. foto 52, 53).

Come in parte rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4 (tale rappresentazione corrisponde solo in parte allo stato reale dei luoghi così come riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo), il fabbricato (villino) de quo è composto:

- al piano terreno da un piccolo ingresso (foto 54), dal quale si accede direttamente al salone-soggiorno (foto 55, 56, 57, 58) ove è presente un caminetto a legna (foto 59); da una cucina (foto 60, 61, 62, 63) con portafinestra affacciante su terrazzo (foto 64, 65, 66); da altri accessi al terrazzo, che possono avvenire dal salone-soggiorno e dall'area esterna adibita a parcheggio.

Tramite rampa di scala interna (foto 67), è possibile raggiungere il

- piano sottostrada, composto da corridoio (foto 68); da camera da letto (foto 69, 70); da ripostiglio sottoscala (foto 71, 72, 73); da un primo bagno con vasca idromassaggio (foto 74, 75, 76) ove è presente anche un boiler elettrico da lt 65 (foto 77); da un secondo bagno con cabina doccia (foto 78, 79, 80, 81); una porta suddivide il corridoio in due parti (foto 82); da soggiorno identificato come "camera" nella planimetria catastale (foto 83, 84) che consente l'accesso, tramite portafinestra, all'interno di tettoia, rappresentata in planimetria catastale, le cui pareti sono composte da teloni plastificati e la copertura in travi e tavolato in legno (foto 85, 86, 87).



Occorre qui far presente che la maggior parte degli spazi destinati all'intercapedine (v. doc. 4) sono stati invece abusivamente utilizzati in vario modo e in particolare:

- dalla foto 86, raffigurante l'interno della tettoia poc'anzi descritta, è possibile intravedere la porta-finestra con persiana in alluminio che costituiva l'accesso all'intercapedine e che attualmente appare chiusa con muratura trasversale;
- nella zona antistante il soggiorno sono stati ricavati due spazi: il primo arredato con tavolino e sedie (foto 87, 88) e il secondo come cucinino (foto 89, 90, 91);
- lungo il corridoio lato intercapedine (foto 92), in prossimità dei servizi igienici, si rinviene un vano ripostiglio con armadio (foto 93, 94);
- più avanti, un altro spazio originariamente riservato all'intercapedine, viene invece utilizzato come piccolo ambiente con stufa e stenditoio.

E' evidente che tali improprie modifiche comportano, soprattutto dal punto di vista igienico-sanitario (al di là di quello edilizio), effetti dannosi sulla muratura, che peraltro inizia a manifestare qualche squilibrio con affioramenti di umidità di risalita (v. foto 95).

Pertanto, la planimetria catastale di cui al doc. 4, non corrisponde integralmente allo stato dei luoghi - come si vedrà oltre - e quindi occorrerà aggiornare la relativa rappresentazione grafica, successivamente alla messa in pristino stato dell'intercapedine.

La villa, con le aree di pertinenza e quelle comprese nel lotto unico in esame, presenta tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 5) ed è ubicata su un dosso collinare a circa quota 420 s.l.m.; è circondata da vegetazione e da altre abitazioni unifamiliari.

La soprastante Strada Provinciale 586 conduce da un lato verso Carasco (comune di circa 3500 abitanti inserito nell'immediato entroterra di Chiavari) percorrendo un tratto di strada di circa km 2,5, mentre dal lato opposto è possibile raggiungere Lavagna distante circa km 7,5, ove è presente l'imbocco autostradale.

L'immobile in perizia dista circa m 500 dalla Strada Statale 225 della Val Fontanabuona ove è possibile raggiungere negozi, scuole dell'obbligo, farmacia, banca e servizi in genere.

Un servizio di trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus con Chiavari e con altre località del territorio comunale.

La zona di Colla di Paggi di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile datata 11.01.2022 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 03.06.2022 (v. docc. 9 e 10) presso il sito dell'Agenzia

delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che le formalità indicate possono ritenersi congrue con quanto esposto nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.



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)

L'esecutata **** Omissis **** è di stato libero, come risulta dal doc. 19.

La proprietà dell'esecutata è tuttavia epurata del diritto di abitazione, che è rimasto in capo al precedente proprietario Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui al doc. 2, i confini degli immobili facenti parte di unico lotto in Località Colla di Paggi nel Comune di Carasco risultano come segue.

- Villa e terreno circostante identificati a C.F. al foglio 4, particella 1950, sub. 1 con: strada provinciale; mappale 2088 del C.T.; mappale 1678 del C.T.; mappale 2090 C.T.; mappale 2091 C.T.; strada vicinale della Strinata; mappale 806 del C.T.;
- Terreno di natura uliveto a C.T. al foglio 4, particella 2088 con: strada provinciale; mappale 1678 del C.T.; mappale 1950 del C.T.;
- Terreno di natura uliveto a C.T. al foglio 4, particella 2090 con: mappale 1950 del C.T.; mappale 1678 del C.T.; strada vicinale della Strinata; mappale 2091 del C.T..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	105,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	2,70 m	T - IS
Terrazza	16,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
Tettoia chiusa con teli	8,50 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,60 m	IS
Tettoia con bancone e banchi bar	36,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	2,80 m	IS



Piscina con cabina doccia	75,00 mq	78,00 mq	0,17	13,10 mq	0,00 m	IS
Posti auto scoperti	25,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	T
terreni circostanti	1683,00 mq	1683,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T - IS
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Con riferimento alla fattispecie, si è ritenuto di confermare la superficie lorda catastale coperta in complessivi mq 159 (v. doc. 1) e pertanto la superficie dei terreni (mq 800 + 350 + 488 + 45) è stata considerata con coefficiente riduttivo pari a zero, anche in considerazione dell'acclività del terreno principale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1950	1		A7	1	6	Totale: 159 mq Tot. escluse aree scoperte: 126 mq mq	725,11 €	T-SI	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areale	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	2088				Oliveto	1	488 mq	2,52 €	1,64 €	
4	2090				Oliveto	1	45 mq	0,23 €	0,15 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già accennato, il piano seminterrato del fabbricato (villa) risulta in parte modificato rispetto alla descrizione grafica della planimetria catastale (di cui al doc. 4), in quanto lo spazio dell'intercapedine è nella realtà occupato da arredi e ambienti con varia destinazione tra cui: cucinino, ripostiglio, angolo pranzo, area stileria; il tutto risulta, come detto, abusivo.

Invece, alcune leggere difformità riscontrate riguardano:

- lo spostamento di una porta nella zona corridoio al piano seminterrato (la diversa pavimentazione rilevabile dalla foto n. 82, indica la posizione dell'originaria collocazione della porta);
- al piano terreno, la zona del piccolo ingresso appare diversamente distribuita con brevi tratti di pareti (confrontare doc. 4 con foto n. 57).

Tuttavia, prima di aggiornare la planimetria catastale con riferimento alle lievi difformità descritte, occorrerebbe ripristinare i luoghi come da loro originaria destinazione secondo il progetto approvato (delle tavole di progetto in sanatoria approvato e allegato a questa perizia sub docc. 15 e 16, si darà conto nel capitolo riguardante la regolarità edilizia).

PRECISAZIONI

Come verificabile dal certificato anagrafico di stato civile di parte eseguita di cui al doc. 19, la Sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero e pertanto non possono rinvenirsi convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge.

La titolarità del diritto di abitazione sui beni pignorati in capo al Sig. **** Omissis **** inciderà sulla determinazione del valore a base d'asta dei cespiti, come si vedrà in seguito.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale buono.

Occorre precisare tuttavia che il terreno soprastante il fabbricato (villa), come anche il mappale 2088, presentano una pendenza piuttosto marcata, come dimostra il numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno (v. ad esempio foto 41), ma, nonostante tali opere di contenimento, comunque si notano alcuni leggeri fenomeni di instabilità (v. ad esempio "strappi" di trazione del selciato stradale soprastante visibili nella foto 12).

Anche la vasca della piscina scoperta pare abbia subito una leggera inclinazione dovuta a nuovi stati di equilibrio che hanno variato la sua giacitura geometrica iniziale (in particolare nelle foto 98, 99 e 100 si nota che il pelo dell'acqua della piscina arriva a una quota in corrispondenza di metà bocchetta sinistra di immissione acqua, mentre sommerge quasi integralmente la bocchetta di destra).

All'interno dell'immobile si notano alcuni fenomeni di umidità di risalita, come già evidenziato (foto 95) e una differenza antiestetica di pavimento in una zona al piano sottostrada (foto 101).

PARTI COMUNI

Come già riferito, il fabbricato e le aree esterne di pertinenza sono ben recintati da robusta ringhiera. Non vi sono quindi parti comuni tipo ambito condominiale.

L'unico spazio esterno utilizzato anche da altre proprietà è la stradina privata di accesso (pedonale e carrabile) che collega la strada provinciale 586 con il posteggio privato della villa in perizia; tale stradina è gravata da servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa la servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5) della stradina privata di accesso (pedonale e carrabile) al posteggio della villa, si è già dato conto.

Anche per quanto riguarda la presenza di elettrodotto con traliccio di alta tensione ENEL sul mappale 2088 facente parte del lotto unico in perizia, si è già riferito e maggiori dettagli possono rilevarsi dalla lettura dell'atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: con riferimento al villino, plinti in c.a.; buone condizioni;

Esposizione: il fabbricato, anche se con sviluppo al piano terreno e primo piano sottostrada, di fatto è collocato su due terrazzamenti su collina, che offrono comunque affacci parzialmente panoramici verso sud in particolare dal salone, dal terrazzo antistante la cucina e dalle aree circostanti; gli altri affacci (finestre delle due camere, bagni e cucina oltre alla porta di ingresso) prospettano verso sud-est e nord-ovest;

Altezza utile interna: cm 270 in tutti i vani;

Strutture verticali: pilastri in c.a.; buone condizioni;

Solaio: in c.a.;

Copertura del fabbricato: il tetto a falde è rivestito con tegole rosse tipo marsigliesi; altra porzione al piano terra è invece costituita da terrazzo con accessi dalla cucina e dal salone (v. vista aerea di cui al doc. 11 e foto n. 27); la tettoia, con struttura in legno a una falda, è rivestita con materiale bituminoso di colore rosso; buone le condizioni generali di manutenzione, anche se i fenomeni di umidità riscontrati nel corridoio non possono risolversi senza il recupero dell'intercapedine come prevista in progetto;

Pareti esterne e interne: in laterizio con camera d'aria;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica posate in direzione obliqua (i colori chiari sono rilevabili dalle fotografie allegate); invece, nelle due camere da letto al piano primo sottostrada i pavimenti sono in parquet (foto 70, 83, 84);

I bagni sono accessoriati con i quattro sanitari (in uno vi è la vasca da bagno e nell'altro la doccia, come già descritto);

le pareti e i soffitti sono ultimati al civile e tinteggiati di bianco; la scala interna presenta gradini rivestiti con piastrelle di ceramica sia nelle alzate che nelle pedate.

Infissi: in alluminio bianco con vetrocamera all'interno delle finestre, mentre all'esterno sono presenti persiane sempre

in alluminio; le porte interne sono in legno laccato bianco e quella d'ingresso è blindata (v. foto allegate).

Impianti: il villino è fornito di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia pensile (posta in prossimità dell'accesso all'intercapedine) con alimentazione a GPL e il serbatoio del combustibile da lt 1200, rivestito in pietra, è ubicato in posizione verticale nel piazzale antistante la villa, a distanza di sicurezza, comunque maggiore di m 5 (v. foto 4 e 10); occorre tuttavia precisare che allo stato, per la rottura di un tubo, tale impianto non è funzionante (ecco perché sono visibili nella foto 10 bombole del gas metano che alimentano i fornelli della cucina). Attualmente quindi il riscaldamento viene assicurato da due stufe a pellet visibili nelle

foto 84 e 102 oltre che dal caminetto a legna (v. foto 55 e 59). Anche in questo caso, ai fini della stima, si terrà conto della necessità di effettuare un intervento di riparazione della conduttura.

Il boiler elettrico da lt 65 (foto 77) fornisce acqua calda sanitaria domestica.

La caldaia è raffigurata nella foto 97 e le superfici radianti sono in alluminio con scaldasalviette nei due bagni.

Esiste anche una illuminazione esterna con numerosi corpi illuminanti in lampioni o appliques sia al piano terra che al piano S1.

Esiste l'impianto di videosorveglianza con telecamere posizionate in più punti verso l'esterno.

Si è già dato conto degli spazi esterni arredati, della piscina con doccia, delle tettoie, ecc.

Si ribadisce che l'impianto di scarico delle acque nere di bagni e cucina vanno a defluire in due pozzi neri (uno interrato nel pavimento della tettoia e l'altro in terreno della fascia sottostante) entrambi collocati nel mappale 2091 che, nonostante di proprietà di parte eseguita, non è oggetto di odierno pignoramento e pertanto, allo stato attuale, tale condizione fa sì che il fabbricato (villa), una volta eventualmente assegnato ad acquirenti terzi a seguito di asta positiva, risulterà avere lo scarico liquami solo parzialmente all'interno delle proprietà individuate nel lotto unico in esame.

I terreni esclusivi, regolarmente recintati come già evidenziato, sono piantumati a uliveto laddove non seminati a prato o lastricati. Il pendio dei terreni viene "assorbito" da numerosi muri di contenimento in pietra che formano terrazzamenti.

Esistono in progetto comunale due posti auto asserviti, ma di fatto il piazzale antistante la villa consente il posteggio anche di una decina di veicoli.

Nella fattispecie, per quanto riguarda i terreni inseriti nell'unico lotto in perizia (in particolare i mappali 2088 e 2090), il certificato di destinazione urbanistica non necessita in quanto l'area complessiva dei beni pignorati è inferiore a mq 5.000.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. **** Omissis ****, titolare di diritto di abitazione (v. atto di compravendita qui allegato sub doc. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1974 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Testamento olografo e testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Piaggi di Chiavari e Notaio Rodolfo Givri di Lavagna	25/03/1974	30191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/09/1974	72	560
Dal 28/10/2005 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Scrittura Privata Autenticata e atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cecchini	28/10/2005	32216	10457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/11/2005	11782 e 11783	7917 e 7918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2006 al 07/03/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rivani Farolfi	09/08/2006	112328	13885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/08/2006	9586	6721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Givri	07/03/2012	10137	4032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2012	2045	1714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Givri	07/03/2012	10137	4032



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	09/03/2012	2044	1713
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 12/08/2006
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1725
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **Dichiarazione di annullamento di atti del 12/1/2017**
Trascritto a Lecce il 20/03/2017
Reg. gen. 2402 - Reg. part. 1824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ordinanza di sequestro conservativo penale**
Trascritto a Genova il 01/02/2019
Reg. gen. 926 - Reg. part. 710
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobiliare del 3/11/2021**
Trascritto a Genova il 23/12/2021
Reg. gen. 14144 - Reg. part. 11331

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva del 11/06/2019**

Trascritto a Genova il 25/07/2019
Reg. gen. 6992 - Reg. part. 547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Vedasi ispezioni ipotecarie allegate del 3.6.2022 sub docc. 9 e 10.

Si segnala in particolare che, sia come risulta dalle ispezioni ipotecarie svolte dal sottoscritto perito, che dalla relazione notarile in atti, è annotato un preliminare di compravendita del 31.3.2017, rep. 13895/6882 Not. Paolo Givri di Lavagna, trascritto il 10.4.2017 ai nn. 3187/2452 a favore di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** e contro l'esecutata nonché il titolare del diritto di abitazione.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia prevista dal Piano di Fabbricazione del Comune di Carasco è la "z.t.c.c.p. 1", Zona Territoriale di Completamento ai fini edilizi, di cui si allega copia cartografica e normativa (doc. 12). Tuttavia, nelle Norme Tecniche di Attuazione la zona viene indicata come "Z.T.C.E.P." ovvero Zona Territoriale di Completamento (v. estratto NTA sempre al doc. 12).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale non comprende la zona de qua in alcun "Componente del paesaggio di rilevante valore" (v. doc. 12).

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, la zona ove è inserito l'immobile ricade in area a suscettività bassa e a rischio idrogeologico lieve o trascurabile (v. doc. 12).

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.

Con riferimento all'immobile in perizia, presso l'Archivio Progetti del Comune di Carasco è reperibile un primo progetto con ottenimento del Permesso di Costruire n. 17/2005 Prot. 3529.

Successivamente è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per varianti in corso d'opera non autorizzate (pratica edilizia n. 6266 del 03.07.2012) consistenti in:

- modifiche abusive di sistemazione delle aree esterne al fabbricato;
- box interrato autorizzato, ma non realizzato e contestuale realizzazione di due posti auto scoperti;
- modifica delle dimensioni della piscina realizzata rispetto a quelle previste a progetto e oggetto di Permesso di Costruire;
- porzione di terrazza rialzata rispetto alla quota della piscina e realizzazione di tettoia soprastante.

Con Prot. n. 8992 del 28.10.2014, il Comune di Carasco comunicava al titolare del progetto in sanatoria Sig. **** Omissis **** che la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole anche se sollecitava, già una prima volta,



il deposito di denuncia e collaudo delle opere strutturali realizzate (v. doc. 13).

L'Area Tecnica del Comune di Carasco, con nota prot. n. 4407 del 09.06.2015, comunicava al titolare del progetto l'importo a saldo della sanzione definitiva.

Con Prot. n. 4975 del 30.06.2017, l'Edilizia Privata del Comune di Carasco prendeva atto dell'avvenuto integrale pagamento dell'importo di cui al prot. n. 4407/9.6.15, ma richiedeva in particolare la documentazione attestante l'avvenuto collaudo statico delle opere strutturali realizzate (v. doc. 14).

Lo scrivente Perito Estimatore ha avuto un colloquio diretto con il tecnico del Comune Ing. Pietro Romaggi, il quale ha confermato che la pratica del progetto in sanatoria può essere definita solo con la presentazione di copia del collaudo statico depositato presso gli uffici della Provincia e riguardante le opere abusive realizzate. Allo stato attuale, tale documento non è stato ancora presentato.

Si allegano due tavole grafiche riguardanti il progetto in sanatoria di cui si è dato conto (v. docc. 15 e 16).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE n. 22417/2022 - v. docc. 17 e 18) relativamente all'immobile di cui si tratta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non rilevabili nella fattispecie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il fabbricato (villa) presenta tipologia e distribuzione dei vani che non consentono una loro divisibilità anche in due nuove unità immobiliari.

Anche l'area circostante è corredata e attrezzata con piscina, doccia, piazzale, tettoie ecc. che in sé non possiedono una autonomia immobiliare, bensì devono considerarsi quali pertinenze della villa e destinate quindi a essere usate a servizio della stessa.

Peraltro, sia fabbricato che area circostante fanno parte di un unico mappale 1950.

Per quanto riguarda i due terreni oggetto di pignoramento (particelle 2088 e 2090), il primo di questi (uliveto in pendio) è inserito all'interno di una stessa recinzione metallica e con terrazzamenti allineati con la porzione di terreno mappale 1950 coltivata coltivata anche questa in parte a uliveto e il secondo dei terreni non ha né estensione né ubicazione tali da poter essere oggetto di lotto a se stante.

Tali le motivazioni che giustificano la formazione di un solo lotto dei tre immobili pignorati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1
Con riferimento all'atto di pignoramento del 05.10.2021, i beni in vendita, che in considerazione della loro natura, sono inclusi in unico lotto, comprendono sia una villa con terreno circostante, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, sia le particelle 2088 e 2090 (terreni censiti entrambi come uliveto) del foglio 4 a Catasto Terreni. Trattasi di villa con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è identificata come categoria A/7 - abitazione in villini) disposta su due piani fuori terra, cioè piano terra a livello di accesso da strada privata e piano sottostrada, situata in Località Uliveto (Colla di Paggi - v. foto 1), snc, nel Comune di Carasco (GE), descritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, categoria A/7 (v. certificato catastale sub doc. 1). Tale particella n. 1950 subalterno 1 (v. estratto di mappa di cui al doc. 2) è costituita sia dal fabbricato disposto su due piani che da un terreno di pertinenza circostante, a sua volta composto, nella fascia soprastante (di circa mq 800 ove si trova l'accesso al fabbricato) da: ampia area (fiancheggiata verso monte da muri di sostegno in c.a. in buona parte non rivestiti) ricoperta con ciottolato bianco e utilizzata come posteggio (v. foto 2, 3, 4, 5); marciapiedi ultimati con piastrelle in grès lungo il perimetro del fabbricato (foto 6, 7, 8, 9); serbatoio verticale di GPL, attualmente vuoto, rivestito in pietra con legante in malta cementizia (foto 10); rampa con scalini in pietra (foto 11) che consente di raggiungere la parte del terreno in pendio parzialmente piantumata a uliveto con perimetro, sulla Strada Provinciale 586 e lungo il confine con i terreni limitrofi, ben recintato da robusta ringhiera in ferro ancorata al cordolo di base in c.a. (foto 12, 13, 14); area di sosta per veicoli a quota strada pubblica e accesso pedonale con cancello al terreno in pendio (foto 15, 16, 17). Tuttavia, sul terreno di cui alla particella 2088 di mq 488 (facente parte del lotto unico - v. certificato catastale di cui al doc. 6) è presente un traliccio dell'alta tensione (v. foto 18, 19, 20). Trattasi di servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. con facoltà per il concedente di erigere fabbricati purché a distanza non inferiore a sei metri e come meglio descritto nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato. L'area posteggio ricoperta con ciottolato bianco, antistante il villino, è attualmente raggiungibile anche con accesso veicolare dalla strada provinciale SP 586 che taglia la costa del monte (su cui si sviluppano le Località Paggi e Colla - v. foto 1), imboccando una stradina privata lunga circa m 60 gravata da servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5). Una scala esterna piastrellata e fiancheggiata da un lato con parapetto balaustrato, consente la comunicazione tra gli spazi sopra descritti posti al piano terreno e pendio soprastante (valutabili complessivamente in mq 800) e gli spazi al piano primo sottostrada di circa mq 350 (foto 25, 26, 27) così composti: piscina scoperta (comprensiva di impianto di depurazione) con spazi laterali arredati a camminamenti, prato, basse palme e lunga balaustra a confine della fascia (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34); spazio sottoscala attrezzato con piatto doccia, cabina doccia e muro in vetro-cemento (foto 35, 36); tettoia verso nord (visibile nella foto 28 e 37) con bancone e banchi-bar in muratura, due caminetti a legna (uno prefabbricato per barbecue e l'altro in muratura con relativi fumaioli sotto tettoia), banco fornelli ecc. (v. foto 38, 39); seduta con alta spalliera in lastre di ardesia inserita tra muri in pietra (foto 40, 41); piccolo prato sul versante sud (con camminamento in lastre mattonate, due piccole piante di ulivo, altro camino a legna posto in un angolo) sempre accuratamente recintato e, tramite cancello, accessibile verso rampa pedonale pubblica (foto 42, 43, 44). Allo stato attuale, è presente anche una vasca idromassaggio da esterno, il cui ingombro, pur presentando un tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 2 tanto da sembrare un elemento facente parte della proprietà immobiliare in perizia, non verrà considerata dallo scrivente ai fini della valutazione dell'immobile nel suo insieme, trattandosi di manufatto almeno parzialmente asportabile per la parte che emerge dal terreno, mentre ovviamente gli impianti idrico ed elettrico a servizio risultano interrati. E' d'uopo tuttavia precisare una questione importante prima di passare alla descrizione dei vani che compongono i due piani del villino: a quota piano primo sottostrada, precedentemente descritto, è presente (fra altri manufatti già segnalati e regolarmente accatastati) una tettoia verso est segnata in planimetria (foto 45, 46), ma risultante a Catasto Terreni graffiata con il mappale 2091 del foglio 4, il quale non è oggetto dell'odierno pignoramento (v. particolare dell'estratto di mappa di cui al doc. 2, qui riprodotto come doc. 3). Il certificato catastale di cui al doc. 8 qui allegato identifica tale particella 2091 come area di enti urbani e promiscui e deriva da una precedente particella 1114 originaria, oggi soppressa, la cui



proprietà è in capo a parte eseguita (v. atto di compravendita e riserva di diritto di abitazione di cui al doc. 5). Tuttavia, a Catasto Urbano, la planimetria catastale dell'immobile (fabbricato e terreno circostante - v. doc. 4) comprende la medesima tettoia come facente parte del mappale 1950 sub. 1 del foglio 4, mentre la particella 2091 appare come semplice indicazione di confine. In sostanza, la tettoia fa effettivamente capo al mappale 2091, non pignorato e la rappresentazione su planimetria catastale è incongrua rispetto all'estratto di mappa. Vi è ancora un ulteriore aspetto rilevante, relativo al sistema di smaltimento della fossa biologica a dispersione degli scarichi di servizi igienici e cucina del villino, consistente nell'accumulo dei liquami in un primo pozzetto interrato con coperchio quadrato in pvc ubicato proprio sotto la tettoia in questione (v. foto 47); da tale pozzetto i liquami passano in un altro pozzetto a quota ancora inferiore (foto 48, 49), ma ubicato nel mappale 2091 a Catasto Terreni del foglio 4, il quale - si ribadisce - non è oggetto di pignoramento. Le acque luride poi confluono disperdendosi in altro terreno (particella 836 C.T.), anche questo non compreso tra i cespiti pignorati. Di tale peculiarità si terrà conto, in termini di diminuzione di valore dei beni, nella parte dedicata alla stima degli stessi. Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, vengono identificati, sempre al foglio 4 del C.T. (v. doc. 2), con: - la particella 2088, un uliveto di mq 488 visibile nella foto 20 ove è presente anche il traliccio dell'alta tensione (foto 18, 19) di cui si allega certificato catastale al doc. 6; - la particella 2090, censita come uliveto di mq 45 (v. relativo certificato catastale sub doc. 7), dove attualmente sono collocati un manufatto utilizzato come ricovero attrezzi e una scala in ferro (v. foto 52, 53). Come in parte rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4 (tale rappresentazione corrisponde solo in parte allo stato reale dei luoghi così come riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo), il fabbricato (villino) de quo è composto: - al piano terreno da un piccolo ingresso (foto 54), dal quale si accede direttamente al salone-soggiorno (foto 55, 56, 57, 58) ove è presente un caminetto a legna (foto 59); da una cucina (foto 60, 61, 62, 63) con portafinestra affacciante su terrazzo (foto 64, 65, 66); da altri accessi al terrazzo, che possono avvenire dal salone-soggiorno e dall'area esterna adibita a parcheggio. Tramite rampa di scala interna (foto 67), è possibile raggiungere il - piano sottostrada, composto da corridoio (foto 68); da camera da letto (foto 69, 70); da ripostiglio sottoscala (foto 71, 72, 73); da un primo bagno con vasca idromassaggio (foto 74, 75, 76) ove è presente anche un boiler elettrico da lt 65 (foto 77); da un secondo bagno con cabina doccia (foto 78, 79, 80, 81); una porta suddivide il corridoio in due parti (foto 82); da soggiorno identificato come "camera" nella planimetria catastale (foto 83, 84) che consente l'accesso, tramite portafinestra, all'interno di tettoia, rappresentata in planimetria catastale, le cui pareti sono composte da teloni plastificati e la copertura in travi e tavolato in legno (foto 85, 86, 87). Occorre qui far presente che la maggior parte degli spazi destinati all'intercapedine (v. doc. 4) sono stati invece abusivamente utilizzati in vario modo e in particolare: - dalla foto 86, raffigurante l'interno della tettoia poc'anzi descritta, è possibile intravedere la porta-finestra con persiana in alluminio che costituiva l'accesso all'intercapedine e che attualmente appare chiusa con muratura trasversale; - nella zona antistante il soggiorno sono stati ricavati due spazi: il primo arredato con tavolino e sedie (foto 87, 88) e il secondo come cucinino (foto 89, 90, 91); - lungo il corridoio lato intercapedine (foto 92), in prossimità dei servizi igienici, si rinviene un vano ripostiglio con armadio (foto 93, 94); - più avanti, un altro spazio originariamente riservato all'intercapedine, viene invece utilizzato come piccolo ambiente con stufa e stenditoio. E' evidente che tali improprie modifiche comportano, soprattutto dal punto di vista igienico-sanitario (al di là di quello edilizio), effetti dannosi sulla muratura, che peraltro inizia a manifestare qualche squilibrio con affioramenti di umidità di risalita (v. foto 95). Pertanto, la planimetria catastale di cui al doc. 4, non corrisponde integralmente allo stato dei luoghi - come si vedrà oltre - e quindi occorrerà aggiornare la relativa rappresentazione grafica, successivamente alla messa in pristino stato dell'intercapedine. La villa, con le aree di pertinenza e quelle comprese nel lotto unico in esame, presenta tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 5) ed è ubicata su un dosso collinare a circa quota 420 s.l.m.; è circondata da vegetazione e da altre abitazioni unifamiliari. La soprastante Strada Provinciale 586 conduce da un lato verso Carasco (comune di circa 3500 abitanti inserito nell'immediato entroterra di Chiavari) percorrendo un tratto di strada di circa km 2,5, mentre dal lato opposto è possibile raggiungere Lavagna distante circa km 7,5, ove è presente l'imbocco autostradale. L'immobile in perizia dista circa m 500 dalla Strada Statale 225 della Val Fontanabuona ove è possibile



raggiungere negozi, scuole dell'obbligo, farmacia, banca e servizi in genere. Un servizio di trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus con Chiavari e con altre località del territorio comunale. La zona di Colla di Paggi di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1950, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 2088, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 2090, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 397.500,00

Ai fini della stima dei beni, si premette che, nella fattispecie, occorre tenere conto dell'esistenza del diritto di abitazione gravante sui medesimi a favore del Sig. **** Omissis ****, come più volte rilevato; per questo il sottoscritto ritiene che la stima degli immobili de quibus non possa prescindere da tale peculiarità e pertanto il valore dei cespiti verrà calcolato con il medesimo criterio che dal punto di vista tecnico si utilizza in presenza di nuda proprietà e usufrutto, dal momento che - ad avviso dello scrivente - in questo caso il contenuto del diritto di abitazione può ritenersi economicamente sovrapponibile all'usufrutto, poiché, sebbene i due istituti siano diversamente disciplinati, dal punto di vista estimativo ciò che conta è l'attitudine a soddisfare l'esigenza abitativa del soggetto titolare, a scapito di un eventuale futuro acquirente terzo nell'ambito della presente procedura, il quale vedrebbe assegnarsi in proprietà un bene gravato da un diritto reale a favore di un diverso soggetto.

In punto stima quindi, lo scrivente calcolerà dapprima il valore dell'intero immobile, procedendo poi alla relativa diminuzione a fronte del diritto di abitazione proporzionato all'età del suo titolare, secondo l'ultimo decreto ministeriale del 21.12.2021.

Seguiranno poi ulteriori decurtazioni per:

- ricerca e riparazione tubazione gpl dal serbatoio alla caldaia pensile posta in prossimità dell'accesso all'intercapedine, stimabili in € 3.500,00;
- eventuale necessità di costruzione/deviazione di parte del percorso di scarico fognario, a fronte dell'attuale ubicazione dei pozzetti in terreno non compreso tra le particelle pignorate, stimabile in € 11.000,00;
- messa in pristino stato dello spazio riservato all'intercapedine al piano primo sottostrada, in conformità del progetto approvato (che ovviamente teneva conto in particolare degli aspetti igienico-edilizi) e che, allo stato, non è più esistente in quanto la relativa area è occupata da altri piccoli ambienti abusivi (cucininio, ripostiglio, ecc.); il costo di messa in pristino è stimabile in € 5.000,00 (comprendendo tramezzo, intonaco interno, finitura, demolizione e allontanamento materiali di quanto oggi costruito).

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2021 (v. doc. 20). Per tipologie di "ville e villini" viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.900,00 e un valore massimo di €/mq 2.800,00.

Si ritiene congruo adottare un valore unitario medio di €/mq 2.500,00 per le caratteristiche tutte esposte, inclusi gli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia riguardante l'attuale mancanza di collaudo ai fini della conclusione positiva della pratica azionata presso il Comune nonché l'adeguamento/aggiornamento catastale.

Pertanto, il valore del lotto (fabbricato con area circostante comprese due tettoie, piscina, ecc. oltre ai terreni individuati con le particelle 2088 e 2090 del foglio 4) viene stimato in € 2.500,00 x mq 159 = € 397.500,00 lordi.

Seguono ora le decurtazioni:

CALCOLO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Si farà riferimento al D.M. Economia e Finanze del 21.12.2021 (pubblicato in G.U. n. 309 del 30.12.2021) e alla relativa tabella di adeguamento modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e rendite.

- soggetto titolare di sesso maschile nato il **** Omissis ****, pertanto di anni 58, cui corrisponde un coefficiente di 60,00 per il valore di usufrutto (come detto, analogo a fini di estimo nella fattispecie al diritto di abitazione);

Pertanto € 397.500,00/100*60 = € 238.500,00 quale valore del diritto di abitazione.
 Quindi il valore della proprietà al netto di tale diritto ammonta a € (397.500,00-238.500,00) = € 159.000,00.

Da tale ultima cifra occorre decurtare ancora le somme sopra indicate, pari a complessivi € 19.500,00.

Pertanto, definitivamente, la stima finale dei beni oggetto dell'unico lotto è pari a € (159.000,00-19.500,00) = € 139.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1	159,00 mq	250.000,00 €/mq	€ 397.500,00	100,00%	€ 397.500,00
				Valore di stima:	€ 397.500,00

Valore di stima: € 397.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	238500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	19500,00	€

Valore finale di stima: € 139.500,00

Lo scrivente ha calcolato dapprima il valore dell'intero immobile, procedendo poi alla relativa diminuzione a fronte dell'esistenza di diritto di abitazione a favore di soggetto non incluso nel pignoramento, proporzionato all'età del suo titolare secondo l'ultimo decreto ministeriale del 21.12.2021; il valore di tale diritto incide in diminuzione per una percentuale del 60% rispetto al valore complessivo del lotto.

Sono state poi applicate ulteriori decurtazioni per un importo complessivo di € 19.500,00, come da migliore descrizione contenuta nel paragrafo dedicato alla stima dettagliata degli immobili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala ancora una volta che i beni in perizia risultano gravati da diritto di abitazione a favore di soggetto terzo, non destinatario dell'atto di pignoramento, dell'età di anni 58.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Genova, li 17/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato catastale particella 1950 sub. 1 (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa del foglio 4 C.T. (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Evidenziazione della particella 2091 non oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale foglio 4, particella 1950, subalterno 1 (Aggiornamento al 07/06/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Paolo Givri del 07/03/2012
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato catastale foglio 4, particella 2088, C.T. (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato catastale foglio 4, particella 2090, C.T. (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura storica certificato catastale particella 2091, foglio 4, C.T., NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 07/06/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria parte eseguita (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ulteriore ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 12 Altri allegati - Piano di Fabbricazione - PTCP - Vincoli Idrogeologici
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota Comune di Carasco prot. n. 8992-2014 Parere C.E.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota Comune di Carasco prot. n. 4975-2017
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tav. 4/6 del Permesso di Costruire in Sanatoria
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tav. 5/6 del Permesso di Costruire in Sanatoria
- ✓ N° 17 Altri allegati - APE n. 22417/2022 (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documenti gestione APE n. 22417/2022 (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Banca dati OMI - Secondo semestre 2021



- ✓ N° 21 Altri allegati - N. 102 fotografie (Aggiornamento al 06/05/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 17/06/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato stato civile eseguita (Aggiornamento al 10/06/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1
Con riferimento all'atto di pignoramento del 05.10.2021, i beni in vendita, che in considerazione della loro natura, sono inclusi in unico lotto, comprendono sia una villa con terreno circostante, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, sia le particelle 2088 e 2090 (terreni censiti entrambi come uliveto) del foglio 4 a Catasto Terreni. Trattasi di villa con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è identificata come categoria A/7 - abitazione in villini) disposta su due piani fuori terra, cioè piano terra a livello di accesso da strada privata e piano sottostrada, situata in Località Uliveto (Colla di Paggi - v. foto 1), snc, nel Comune di Carasco (GE), descritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, categoria A/7 (v. certificato catastale sub doc. 1). Tale particella n. 1950 subalterno 1 (v. estratto di mappa di cui al doc. 2) è costituita sia dal fabbricato disposto su due piani che da un terreno di pertinenza circostante, a sua volta composto, nella fascia soprastante (di circa mq 800 ove si trova l'accesso al fabbricato) da: ampia area (fiancheggiata verso monte da muri di sostegno in c.a. in buona parte non rivestiti) ricoperta con ciottolato bianco e utilizzata come posteggio (v. foto 2, 3, 4, 5); marciapiedi ultimati con piastrelle in grès lungo il perimetro del fabbricato (foto 6, 7, 8, 9); serbatoio verticale di GPL, attualmente vuoto, rivestito in pietra con legante in malta cementizia (foto 10); rampa con scalini in pietra (foto 11) che consente di raggiungere la parte del terreno in pendio parzialmente piantumata a uliveto con perimetro, sulla Strada Provinciale 586 e lungo il confine con i terreni limitrofi, ben recintato da robusta ringhiera in ferro ancorata al cordolo di base in c.a. (foto 12, 13, 14); area di sosta per veicoli a quota strada pubblica e accesso pedonale con cancello al terreno in pendio (foto 15, 16, 17). Tuttavia, sul terreno di cui alla particella 2088 di mq 488 (facente parte del lotto unico - v. certificato catastale di cui al doc. 6) è presente un traliccio dell'alta tensione (v. foto 18, 19, 20). Trattasi di servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. con facoltà per il concedente di erigere fabbricati purché a distanza non inferiore a sei metri e come meglio descritto nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato. L'area posteggio ricoperta con ciottolato bianco, antistante il villino, è attualmente raggiungibile anche con accesso veicolare dalla strada provinciale SP 586 che taglia la costa del monte (su cui si sviluppano le Località Paggi e Colla - v. foto 1), imboccando una stradina privata lunga circa m 60 gravata da servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5). Una scala esterna piastrellata e fiancheggiata da un lato con parapetto balaustrato, consente la comunicazione tra gli spazi sopra descritti posti al piano terreno e pendio soprastante (valutabili complessivamente in mq 800) e gli spazi al piano primo sottostrada di circa mq 350 (foto 25, 26, 27) così composti: piscina scoperta (comprensiva di impianto di depurazione) con spazi laterali arredati a camminamenti, prato, basse palme e lunga balaustra a confine della fascia (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34); spazio sottoscala attrezzato con piatto doccia, cabina doccia e muro in vetro-cemento (foto 35, 36); tettoia verso nord (visibile nella foto 28 e 37) con bancone e banchi-bar in muratura, due caminetti a legna (uno prefabbricato per barbecue e l'altro in muratura con relativi fumaioli sotto tettoia), banco fornelli ecc. (v. foto 38, 39); seduta con alta spalliera in lastre di ardesia inserita tra muri in pietra (foto 40, 41); piccolo prato sul versante sud (con camminamento in lastre mattonate, due piccole piante di ulivo, altro camino a legna posto in un angolo) sempre accuratamente recintato e, tramite cancello, accessibile verso rampa pedonale pubblica (foto 42, 43, 44). Allo stato attuale, è presente anche una vasca idromassaggio da esterno, il cui ingombro, pur presentando un tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 2 tanto da sembrare un elemento facente parte della proprietà immobiliare in perizia, non verrà considerata dallo scrivente ai fini della valutazione dell'immobile nel suo insieme, trattandosi di manufatto almeno parzialmente asportabile per la parte che emerge dal terreno, mentre ovviamente gli impianti idrico ed elettrico a servizio risultano interrati. E' d'uopo tuttavia precisare una questione importante prima di passare alla descrizione dei vani che compongono



i due piani del villino: a quota piano primo sottostrada, precedentemente descritto, è presente (fra altri manufatti già segnalati e regolarmente accatastati) una tettoia verso est segnata in planimetria (foto 45, 46), ma risultante a Catasto Terreni graffata con il mappale 2091 del foglio 4, il quale non è oggetto dell'odierno pignoramento (v. particolare dell'estratto di mappa di cui al doc. 2, qui riprodotto come doc. 3). Il certificato catastale di cui al doc. 8 qui allegato identifica tale particella 2091 come area di enti urbani e promiscui e deriva da una precedente particella 1114 originaria, oggi soppressa, la cui proprietà è in capo a parte eseguita (v. atto di compravendita e riserva di diritto di abitazione di cui al doc. 5). Tuttavia, a Catasto Urbano, la planimetria catastale dell'immobile (fabbricato e terreno circostante - v. doc. 4) comprende la medesima tettoia come facente parte del mappale 1950 sub. 1 del foglio 4, mentre la particella 2091 appare come semplice indicazione di confine. In sostanza, la tettoia fa effettivamente capo al mappale 2091, non pignorato e la rappresentazione su planimetria catastale è incongrua rispetto all'estratto di mappa. Vi è ancora un ulteriore aspetto rilevante, relativo al sistema di smaltimento della fossa biologica a dispersione degli scarichi di servizi igienici e cucina del villino, consistente nell'accumulo dei liquami in un primo pozzetto interrato con coperchio quadrato in pvc ubicato proprio sotto la tettoia in questione (v. foto 47); da tale pozzetto i liquami passano in un altro pozzetto a quota ancora inferiore (foto 48, 49), ma ubicato nel mappale 2091 a Catasto Terreni del foglio 4, il quale - si ribadisce - non è oggetto di pignoramento. Le acque luride poi confluiscono disperdendosi in altro terreno (particella 836 C.T.), anche questo non compreso tra i cespiti pignorati. Di tale peculiarità si terrà conto, in termini di diminuzione di valore dei beni, nella parte dedicata alla stima degli stessi. Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, vengono identificati, sempre al foglio 4 del C.T. (v. doc. 2), con: - la particella 2088, un uliveto di mq 488 visibile nella foto 20 ove è presente anche il traliccio dell'alta tensione (foto 18, 19) di cui si allega certificato catastale al doc. 6; - la particella 2090, censita come uliveto di mq 45 (v. relativo certificato catastale sub doc. 7), dove attualmente sono collocati un manufatto utilizzato come ricovero attrezzi e una scala in ferro (v. foto 52, 53). Come in parte rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4 (tale rappresentazione corrisponde solo in parte allo stato reale dei luoghi così come riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo), il fabbricato (villino) de quo è composto: - al piano terreno da un piccolo ingresso (foto 54), dal quale si accede direttamente al salone-soggiorno (foto 55, 56, 57, 58) ove è presente un caminetto a legna (foto 59); da una cucina (foto 60, 61, 62, 63) con portafinestra affacciante su terrazzo (foto 64, 65, 66); da altri accessi al terrazzo, che possono avvenire dal salone-soggiorno e dall'area esterna adibita a parcheggio. Tramite rampa di scala interna (foto 67), è possibile raggiungere il - piano sottostrada, composto da corridoio (foto 68); da camera da letto (foto 69, 70); da ripostiglio sottoscala (foto 71, 72, 73); da un primo bagno con vasca idromassaggio (foto 74, 75, 76) ove è presente anche un boiler elettrico da lt 65 (foto 77); da un secondo bagno con cabina doccia (foto 78, 79, 80, 81); una porta suddivide il corridoio in due parti (foto 82); da soggiorno identificato come "camera" nella planimetria catastale (foto 83, 84) che consente l'accesso, tramite portafinestra, all'interno di tettoia, rappresentata in planimetria catastale, le cui pareti sono composte da teloni plastificati e la copertura in travi e tavolato in legno (foto 85, 86, 87). Occorre qui far presente che la maggior parte degli spazi destinati all'intercapedine (v. doc. 4) sono stati invece abusivamente utilizzati in vario modo e in particolare: - dalla foto 86, raffigurante l'interno della tettoia poc'anzi descritta, è possibile intravedere la porta-finestra con persiana in alluminio che costituiva l'accesso all'intercapedine e che attualmente appare chiusa con muratura trasversale; - nella zona antistante il soggiorno sono stati ricavati due spazi: il primo arredato con tavolino e sedie (foto 87, 88) e il secondo come cucinino (foto 89, 90, 91); - lungo il corridoio lato intercapedine (foto 92), in prossimità dei servizi igienici, si rinviene un vano ripostiglio con armadio (foto 93, 94); - più avanti, un altro spazio originariamente riservato all'intercapedine, viene invece utilizzato come piccolo ambiente con stufa e stenditoio. E' evidente che tali improprie modifiche comportano, soprattutto dal punto di vista igienico-sanitario (al di là di quello edilizio), effetti dannosi sulla muratura, che peraltro inizia a manifestare qualche squilibrio con affioramenti di umidità di risalita (v. foto 95). Pertanto, la planimetria catastale di cui al doc. 4, non corrisponde integralmente allo stato dei luoghi - come si vedrà oltre - e quindi occorrerà aggiornare la relativa rappresentazione grafica, successivamente alla messa in pristino stato dell'intercapedine. La villa, con le aree di pertinenza e quelle comprese nel lotto unico in esame,



presenta tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 5) ed è ubicata su un dosso collinare a circa quota 420 s.l.m.; è circondata da vegetazione e da altre abitazioni unifamiliari. La soprastante Strada Provinciale 586 conduce da un lato verso Carasco (comune di circa 3500 abitanti inserito nell'immediato entroterra di Chiavari) percorrendo un tratto di strada di circa km 2,5, mentre dal lato opposto è possibile raggiungere Lavagna distante circa km 7,5, ove è presente l'imbocco autostradale. L'immobile in perizia dista circa m 500 dalla Strada Statale 225 della Val Fontanabuona ove è possibile raggiungere negozi, scuole dell'obbligo, farmacia, banca e servizi in genere. Un servizio di trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus con Chiavari e con altre località del territorio comunale. La zona di Colla di Paggi di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i

veicoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1950, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 2088, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 2090, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia prevista dal Piano di Fabbricazione del Comune di Carasco è la "z.t.c.c.p. 1", Zona Territoriale di Completamento ai fini edilizi, di cui si allega copia cartografica e normativa (doc. 12). Tuttavia, nelle Norme Tecniche di Attuazione la zona viene indicata come "Z.T.C.E.P." ovvero Zona Territoriale di Completamento (v. estratto NTA sempre al doc. 12. La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale non comprende la zona de qua in alcun "Componente del paesaggio di rilevante valore" (v. doc. 12). Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, la zona ove è inserito l'immobile ricade in area a suscettività bassa e a rischio idrogeologico lieve o trascurabile (v. doc. 12).

Prezzo base d'asta: € 139.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 529/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.500,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Carasco (GE) - Località Oliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1950, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 2088, Qualità Oliveto - Fig. 4, Part. 2090, Qualità Oliveto	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale buono. Occorre precisare tuttavia che il terreno soprastante il fabbricato (villa), come anche il mappale 2088, presentano una pendenza piuttosto marcata, come dimostra il numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno (v. ad esempio foto 41), ma, nonostante tali opere di contenimento, comunque si notano alcuni leggeri fenomeni di instabilità (v. ad esempio "strappi" di trazione del selciato stradale soprastante visibili nella foto 12). Anche la vasca della piscina scoperta pare abbia subito una leggera inclinazione dovuta a nuovi stati di equilibrio che hanno variato la sua giacitura geometrica iniziale (in particolare nelle foto 98, 99 e 100 si nota che il pelo dell'acqua della piscina arriva a una quota in corrispondenza di metà bocchetta sinistra di immissione acqua, mentre sommerge quasi integralmente la bocchetta di destra). All'interno dell'immobile si notano alcuni fenomeni di umidità di risalita, come già evidenziato (foto 95) e una differenza antiestetica di pavimento in una zona al piano sottostrada (foto 101).		
Descrizione:	<p>Con riferimento all'atto di pignoramento del 05.10.2021, i beni in vendita, che in considerazione della loro natura, sono inclusi in unico lotto, comprendono sia una villa con terreno circostante, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, sia le particelle 2088 e 2090 (terreni censiti entrambi come uliveto) del foglio 4 a Catasto Terreni. Trattasi di villa con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è identificata come categoria A/7 - abitazione in villini) disposta su due piani fuori terra, cioè piano terra a livello di accesso da strada privata e piano sottostrada, situata in Località Oliveto (Colla di Paggi - v. foto 1), snc, nel Comune di Carasco (GE), descritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, al foglio 4, particella 1950, subalterno 1, categoria A/7 (v. certificato catastale sub doc. 1). Tale particella n. 1950 subalterno 1 (v. estratto di mappa di cui al doc. 2) è costituita sia dal fabbricato disposto su due piani che da un terreno di pertinenza circostante, a sua volta composto, nella fascia soprastante (di circa mq 800 ove si trova l'accesso al fabbricato) da: ampia area (fiancheggiata verso monte da muri di sostegno in c.a. in buona parte non rivestiti) ricoperta con ciottolato bianco e utilizzata come posteggio (v. foto 2, 3, 4, 5); marciapiedi ultimati con piastrelle in grès lungo il perimetro del fabbricato (foto 6, 7, 8, 9); serbatoio verticale di GPL, attualmente vuoto, rivestito in pietra con legante in malta cementizia (foto 10); rampa con scalini in pietra (foto 11) che consente di raggiungere la parte del terreno in pendio parzialmente piantumata a uliveto con perimetro, sulla Strada Provinciale 586 e lungo il confine con i terreni limitrofi, ben recintato da robusta ringhiera in ferro ancorata al cordolo di base in c.a. (foto 12, 13, 14); area di sosta per veicoli a quota strada pubblica e accesso pedonale con cancello al terreno in pendio (foto 15, 16, 17). Tuttavia, sul terreno di cui alla particella 2088 di mq 488 (facente parte del lotto unico - v. certificato catastale di cui al doc. 6) è presente un traliccio dell'alta tensione (v. foto 18, 19, 20). Trattasi di servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. con facoltà per il concedente di erigere fabbricati purché a distanza non inferiore a sei metri e come meglio descritto nell'atto di compravendita di cui al doc. 5 qui allegato. L'area posteggio ricoperta con ciottolato bianco, antistante il villino, è attualmente raggiungibile anche con accesso veicolare dalla strada provinciale SP 586 che taglia la costa del monte (su cui si sviluppano le Località Paggi e Colla - v. foto 1), imboccando una stradina privata lunga circa m 60 gravata da servitù di passo a servizio di n. 3 fondi dominanti (foto 21, 22, 23, 24), tra cui quello in perizia (v. atto di compravendita di cui al doc. 5). Una scala esterna piastrellata e fiancheggiata da un lato con parapetto balastrato, consente la comunicazione tra gli spazi sopra descritti posti al piano terreno e pendio soprastante (valutabili complessivamente in mq 800) e gli spazi al piano primo sottostrada di circa mq 350 (foto 25, 26, 27) così composti: piscina scoperta (comprensiva di impianto di depurazione) con spazi laterali arredati a camminamenti, prato, basse palme e lunga balastra a confine della fascia (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34); spazio sottoscala attrezzato con piatto doccia, cabina doccia e muro in vetro-cemento (foto 35, 36); tettoia verso nord (visibile nella foto 28 e 37) con bancone e banchi-bar in muratura, due</p>		



caminetti a legna (uno prefabbricato per barbecue e l'altro in muratura con relativi fumaioli sotto tettoia), banco fornelli ecc. (v. foto 38, 39); seduta con alta spalliera in lastre di ardesia inserita tra muri in pietra (foto 40, 41); piccolo prato sul versante sud (con camminamento in lastre mattonate, due piccole piante di ulivo, altro camino a legna posto in un angolo) sempre accuratamente recintato e, tramite cancello, accessibile verso rampa pedonale pubblica (foto 42, 43, 44). Allo stato attuale, è presente anche una vasca idromassaggio da esterno, il cui ingombro, pur presentando un tratteggio nell'estratto di mappa di cui al doc. 2 tanto da sembrare un elemento facente parte della proprietà immobiliare in perizia, non verrà considerata dallo scrivente ai fini della valutazione dell'immobile nel suo insieme, trattandosi di manufatto almeno parzialmente asportabile per la parte che emerge dal terreno, mentre ovviamente gli impianti idrico ed elettrico a servizio risultano interrati. E' d'uopo tuttavia precisare una questione importante prima di passare alla descrizione dei vani che compongono i due piani del villino: a quota piano primo sottostada, precedentemente descritto, è presente (fra altri manufatti già segnalati e regolarmente accatastati) una tettoia verso est segnata in planimetria (foto 45, 46), ma risultante a Catasto Terreni graffiata con il mappale 2091 del foglio 4, il quale non è oggetto dell'odierno pignoramento (v. particolare dell'estratto di mappa di cui al doc. 2, qui riprodotto come doc. 3). Il certificato catastale di cui al doc. 8 qui allegato identifica tale particella 2091 come area di enti urbani e promiscui e deriva da una precedente particella 1114 originaria, oggi soppressa, la cui proprietà è in capo a parte eseguita (v. atto di compravendita e riserva di diritto di abitazione di cui al doc. 5). Tuttavia, a Catasto Urbano, la planimetria catastale dell'immobile (fabbricato e terreno circostante - v. doc. 4) comprende la medesima tettoia come facente parte del mappale 1950 sub. 1 del foglio 4, mentre la particella 2091 appare come semplice indicazione di confine. In sostanza, la tettoia fa effettivamente capo al mappale 2091, non pignorato e la rappresentazione su planimetria catastale è incongrua rispetto all'estratto di mappa. Vi è ancora un ulteriore aspetto rilevante, relativo al sistema di smaltimento della fossa biologica a dispersione degli scarichi di servizi igienici e cucina del villino, consistente nell'accumulo dei liquami in un primo pozzetto interrato con coperchio quadrato in pvc ubicato proprio sotto la tettoia in questione (v. foto 47); da tale pozzetto i liquami passano in un altro pozzetto a quota ancora inferiore (foto 48, 49), ma ubicato nel mappale 2091 a Catasto Terreni del foglio 4, il quale - si ribadisce - non è oggetto di pignoramento. Le acque luride poi confluiscano disperdendosi in altro terreno (particella 836 C.T.), anche questo non compreso tra i cespiti pignorati. Di tale peculiarità si terrà conto, in termini di diminuzione di valore dei beni, nella parte dedicata alla stima degli stessi. Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, vengono identificati, sempre al foglio 4 del C.T. (v. doc. 2), con: - la particella 2088, un uliveto di mq 488 visibile nella foto 20 ove è presente anche il traliccio dell'alta tensione (foto 18, 19) di cui si allega certificato catastale al doc. 6; - la particella 2090, censita come uliveto di mq 45 (v. relativo certificato catastale sub doc. 7), dove attualmente sono collocati un manufatto utilizzato come ricovero attrezzi e una scala in ferro (v. foto 52, 53). Come in parte rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 4 (tale rappresentazione corrisponde solo in parte allo stato reale dei luoghi così come riscontrato dallo scrivente durante il sopralluogo), il fabbricato (villino) de quo è composto: - al piano terreno da un piccolo ingresso (foto 54), dal quale si accede direttamente al salone-soggiorno (foto 55, 56, 57, 58) ove è presente un caminetto a legna (foto 59); da una cucina (foto 60, 61, 62, 63) con portafinestra affacciante su terrazzo (foto 64, 65, 66); da altri accessi al terrazzo, che possono avvenire dal salone-soggiorno e dall'area esterna adibita a parcheggio. Tramite rampa di scala interna (foto 67), è possibile raggiungere il - piano sottostada, composto da corridoio (foto 68); da camera da letto (foto 69, 70); da ripostiglio sottoscala (foto 71, 72, 73); da un primo bagno con vasca idromassaggio (foto 74, 75, 76) ove è presente anche un boiler elettrico da lt 65 (foto 77); da un secondo bagno con cabina doccia (foto 78, 79, 80, 81); una porta suddivide il corridoio in due parti (foto 82); da soggiorno identificato come "camera" nella planimetria catastale (foto 83, 84) che consente l'accesso, tramite portafinestra, all'interno di tettoia, rappresentata in planimetria catastale, le cui pareti sono composte da teloni plastificati e la copertura in travi e tavolato in legno (foto 85, 86, 87). Occorre qui far presente che la maggior parte degli spazi destinati all'intercapedine (v. doc. 4) sono stati invece abusivamente utilizzati in vario modo e in particolare: - dalla foto 86, raffigurante l'interno della tettoia poc'anzi descritta, è possibile intravedere la porta-finestra con persiana in alluminio che costituiva l'accesso all'intercapedine e che attualmente appare chiusa con muratura trasversale; - nella zona antistante il soggiorno sono stati ricavati due spazi: il primo arredato con tavolino e sedie (foto 87, 88) e il secondo come cucinino (foto 89, 90, 91); - lungo il corridoio lato intercapedine (foto 92), in prossimità dei servizi igienici, si rinviene un vano ripostiglio con armadio (foto 93, 94); - più avanti, un altro spazio originariamente riservato all'intercapedine, viene invece utilizzato come piccolo ambiente con stufa e stenditoio. E' evidente che tali improprie modifiche comportano, soprattutto dal punto di vista igienico-sanitario (al di là di quello edilizio), effetti dannosi sulla muratura, che peraltro inizia a manifestare qualche squilibrio con affioramenti di umidità di risalita (v. foto 95). Pertanto, la planimetria catastale di cui al doc. 4, non corrisponde integralmente allo stato dei luoghi - come si vedrà oltre - e quindi occorrerà aggiornare la relativa rappresentazione grafica, successivamente alla messa in pristino stato dell'intercapedine. La villa, con le aree di pertinenza e quelle comprese nel lotto unico in esame, presenta tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 5) ed è ubicata su un dosso collinare a circa quota 420 s.l.m.; è circondata da vegetazione e da altre abitazioni unifamiliari. La soprastante Strada Provinciale 586 conduce da un lato verso Carasco (comune di circa 3500 abitanti inserito nell'immediato entroterra di Chiavari) percorrendo un tratto di strada di circa km 2,5, mentre dal lato opposto è possibile raggiungere Lavagna distante circa km 7,5, ove è presente l'imbocco autostradale. L'immobile in perizia dista circa m 500 dalla Strada Statale 225 della Val Fontanabuona ove è possibile raggiungere negozi, scuole dell'obbligo, farmacia, banca e servizi in genere. Un servizio di trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus con Chiavari e con altre località del territorio comunale. La zona di Colla di Paggi di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada

	senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dal Sig. **** Omissis ****, titolare di diritto di abitazione (v. atto di compravendita qui allegato sub doc. 5).

