
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2025 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma , piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	18
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	22
Stima / Formazione lotti	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2025 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.482,50	29

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T	32

INCARICO

All'udienza del 04/12/2025, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2025 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 Chiavari (GE) - Via Parma 459C
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

L'immobile si sviluppa su due livelli di uno stabile risalente agli inizi anni '90, ubicato nell'entroterra del Comune di Chiavari (GE), e più precisamente nella zona pre-collinare di Via Parma, località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. In particolare, il caseggiato è raggiungibile da Chiavari percorrendo la SS225 della Val Fontanabuona in direzione Bargagli e, in corrispondenza di Via Parma, imboccando sulla sinistra una stradina privata in salita. Il corpo di fabbrica, che accoglie i civici NN. 459A/459B/459C/459D s'articola su quattro livelli con sottotetto, tetto e piano seminterrato ed ha pianta pressoché rettangolare.

L'unità immobiliare in questione si compone al piano terra di un ingresso in sala che si apre sulla retrostante cucina (lato nord-ovest), con l'aggiunta di un piccolo disimpegno e ripostiglio a formare la zona giorno; per il tramite di un corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e bagno con vasca. Dal piano terra si accede con una scala interna a due rampe al seminterrato dove sono ubicati un piccolo bagno con doccia e la cantina. L'immobile è inoltre dotato di un cortile esclusivo verso est che costeggia la strada di accesso allo stabile e funge da ingresso all'appartamento.

La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze) e sono presenti diversi esercizi commerciali. In mancanza di un box/posto auto di proprietà, la possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade laterali della sottostante SS225.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Il posto auto aperto e scoperto si trova in prossimità dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D a Chiavari (GE), in località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. Più precisamente è ubicato sul lato nord del caseggiato ove la strada privata di accesso presenta uno slargo. Ha un'estensione di circa 20mq con forma pressoché rettangolare e in leggera pendenza nella direzione est/ovest, è delimitato da strisce bianche realizzate sulla pavimentazione e da un muretto che ad est costeggia una scala a più rampe che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

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 separazione legale dei beni.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati, ciascuno per 1/2 in regime di separazione legale dei beni (v. estratto di matrimonio - Allegato N. 5), con atto di compravendita del 30/09/2005 per il tramite di scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso il Notaio **** Omissis **** Rep. 27068.
L'atto è riportato nell'Allegato N. 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

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 separazione legale dei beni.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati, ciascuno per 1/2 in regime di separazione legale dei beni (v. estratto di matrimonio - Allegato N. 5), con atto di compravendita del 30/09/2005 per il tramite di scrittura privata con sottoscrizione autenticata presso il Notaio **** Omissis **** Rep. 27068.
L'atto è riportato nell'Allegato N. 3.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Cantina civico 459D/1, strada carrabile di accesso, appartamento civico 459B, cantine NN.6-7 e 11, appartamento civico 459D/1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

A nord con proprietà Levaggi e/o aventi causa; ad est con scala della Società "ROCCA DELLE QUERCIE di Moggiana Giovanni e C. SNC"; a sud con area di disimpegno di proprietà sempre della Società sopracitata; ad ovest con proprietà della sopracitata Società.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,40 mq	70,04 mq	1	70,04 mq	2,70 m	piano S1
Cantina	23,50 mq	27,40 mq	0,25	6,85 mq	2,00 m	piano S2
Cortile	19,07 mq	19,07 mq	0,1	1,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo e riportato in Allegato N. 2.
Si precisa che alla luce delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, la superficie commerciale dell'immobile è stata valutata con riferimento alla destinazione d'uso dei locali autorizzata e correttamente dichiarata in NCEU.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,40 mq	20,40 mq	1	20,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,40 mq		

Nell'Allegato N. 2 è riportato il rilievo planimetrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1995 al 24/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1214, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Piano S1-S2
Dal 24/12/2001 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4.5 vani Rendita € 673,98 Piano S1-S2
Dal 30/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4.5 vani Rendita € 673,98 Piano S1-S2
Dal 09/11/2015 al 21/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 673,98 Piano S1-S2

Si precisache:

1) In data 24/12/2001, per effetto di lavori di ristrutturazione interna, con pratica n. 403309 si è verificata la seguente variazione in soppressione:

Comune di Chiavari (GE), costituito i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1214 Subalterno 48; soppresso i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 1214 Subalterno 42, Foglio 6 Particella 1214 Subalterno 7.

2) Gli attuali intestatari dell'immobile sono correttamente riportati in Catasto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1995 al 08/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Piano T
Dal 08/09/1995 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21mq Rendita € 117,13 Piano T
Dal 30/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1308, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21mq Rendita € 117,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C621 (GE), Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 20 mq Rendita € 117,13 Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C621	6	1214	48		A3	4	4.5 vani	85 mq	673,98 €	S1-S2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale depositata in atti (datata 10/09/2001) non-è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Come evidenziato nell'Allegato N. 2, sussistono alcune difformità, in particolare:

- 1) Al piano terra il locale attualmente adibito a cucina risulta dichiarato catastalmente come locale Ripostiglio/Armadi;
- 2) Sempre nella cucina al primo piano è stata rilevata la presenza di un pilastro non riportato in planimetria catastale;
- 3) Al piano seminterrato è presente un bagno dichiarato catastalmente come Ripostiglio;
- 4) Al piano seminterrato nel muro perimetrale della cantina lato est sono state aperte due finestre assenti in planimetria catastale.

Per quanto concerne le spese relative all'aggiornamento del Catasto si rimanda al paragrafo relativo alla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C621	6	1308	3		C6			21 mq	117,14 €		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che nella planimetria catastale attualmente in atti (datata 28/03/1995) non è rappresentato il muretto perimetrale che delimita il posto auto sui lati nord ed est e, in particolare, la scala sul lato est (di ditta altrui) che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in circa 700€ (contributo inarcassa del 4% ed +22% di IVA incluse).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Nessun appunto da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Come si evince dalle visure effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cogorno (GE), gli esecutati hanno acquisito i beni oggetto di pignoramento da coniugati in regime regime di separazione dei beni e risultato allo stato attuale separati con sentenza del Tribunale di Genova (**** Omissis ****) del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

L'immobile si presenta nel complesso in un discreto stato d'uso e manutenzione. La porta finestra d'ingresso e le porte interne sono in legno, tranne quella del bagno al piano seminterrato in alluminio; gli infissi esterni sono anch'essi in legno, doppio vetro, e sono dotati di scuri in alluminio, tranne che nel bagno al piano terra, in alto al vano scala e in cantina dove sono presenti finestre in alluminio. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagni, cucina); i pavimenti sono ovunque in gres, con diversa colorazione in cucina.

Il riscaldamento è autonomo regolato da termostato, con la presenza di una caldaia a condensazione **** Omissis **** (anno 2021) che fornisce l'acqua calda, alloggiata in cucina. In ogni ambiente, incluso il seminterrato, sono presenti termosifoni. Si precisa infine che sul muro perimetrale lato est, in corrispondenza della porta finestra d'ingresso e degli infissi esterni delle camere, sono state montate delle tende da sole avvolgibili e che nella pavimentazione del cortile esterno sono stati installati due lucernari calpestabili, che parzialmente illuminano il locale al piano seminterrato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Non si segnalano particolari problemi inerenti lo stato d'uso e manutenzione del posto auto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Con riferimento allo stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D si precisa che non costituiscono proprietà comune:

- 1) Le aree di accesso ai locali contatori e ai posti macchina, le aree di manovra nonché i distacchi esterni che rimangono di proprietà delle società "**** Omissis **** " e "**** Omissis **** ", gravati però da servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore delle singole unità condominiali per l'accesso a ciascun edificio e ai posti macchina;
- 2) I locali nel sottotetto;
- 3) I posti macchina;
- 4) Le intercapedini;
- 5) Il loggiato;
- 6) I giardini circostanti a ciascun caseggiato ad eccezione di quelli annessi ai singoli appartamenti;
- 7) I locali posti al primo piano sottostrada con accesso dai locali contatori e confinanti con gli appartamenti civv. 459A, 459B e 459C del fabbricato di via Parma. Questi locali rimangono di proprietà delle Società "**** Omissis **** " e "**** Omissis **** " e/o suoi aventi causa nei singoli titoli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Si faccia riferimento a quanto specificato nel precedente paragrafo "PARTI COMUNI".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Si segnala che l'area di disimpegno a sud del posto auto come la strada privata di accesso dalla sottostante SS225 sono gravate da servitù di passaggio, e quindi di diritto di transito e manovra, a favore dei proprietari del posto auto.

Si precisa inoltre che con atto notarile a firma Notar **** Omissis **** in Chiavari (GE) del **** Omissis **** gli esecutati hanno costituito a carico del mappale 1308 sub. 3 del foglio 6 in NCEU di loro proprietà (oggetto di pignoramento), a favore dei mappali 1308/4 e 18 del foglio 6 in NCEU di proprietà del **** Omissis **** che ha accettato, servitù perpetua di costruire ad un distanza dal confine di proprietà inferiore a quella minima prevista dalle norme edilizio-urbanistiche del Comune di Chiavari.

Per maggiori dettagli si rimanda alla nota di trascrizione del **** Omissis **** riportata nell'Allegato N. 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

L'immobile si sviluppa su due livelli di uno stabile risalente agli inizi anni '90, ubicato nell'entroterra del Comune di Chiavari (GE), e più precisamente nella zona pre-collinare di Via Parma, località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. In particolare, il caseggiato è raggiungibile da Chiavari percorrendo la SS225 della Val Fontanabuona in direzione Bargagli e, in corrispondenza di Via Parma, imboccando sulla sinistra una stradina privata in salita. Il corpo di fabbrica, che accoglie i civici NN. 459A/459B/459C/459D s'articola su quattro livelli con sottotetto, tetto (doppia falda, non praticabile) e piano seminterrato ed ha pianta pressoché rettangolare. La struttura portante è formata da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti costituiti da solai presumibilmente in latero-cemento. L'unità immobiliare in questione si compone al piano terra di un ingresso in sala che si apre sulla retrostante cucina (lato nord-ovest), con l'aggiunta di un piccolo disimpegno e ripostiglio a formare la zona giorno; per il tramite di un corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e bagno con vasca. Dal piano terra si accede con una scala interna a due rampe al seminterrato dove sono ubicati un piccolo bagno con doccia e la cantina. L'immobile è inoltre dotato di un cortile esclusivo verso est che costeggia la strada di accesso allo stabile e funge da ingresso all'appartamento.

L'immobile si presenta nel complesso in un discreto stato d'uso e manutenzione. La porta finestra d'ingresso e le porte interne sono in legno, tranne quella del bagno al piano seminterrato in alluminio; gli infissi esterni sono anch'essi in legno, doppio vetro, e sono dotati di scuri in alluminio, tranne che nel bagno al piano terra, in alto al vano scala e in cantina dove sono presenti finestre in alluminio. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagni, cucina); i pavimenti sono ovunque in gres, con diversa colorazione in cucina.

Il riscaldamento è autonomo regolato da termostato, con la presenza di una caldaia a condensazione Riello (anno 2021) che fornisce l'acqua calda, alloggiata in cucina. In ogni ambiente, incluso il seminterrato, sono presenti termosifoni. Si precisa infine che sul muro perimetrale lato est, in corrispondenza della porta finestra d'ingresso e degli infissi esterni delle camere, sono state montate delle tende da sole avvolgibili e che nella pavimentazione del cortile esterno sono stati installati due lucernari calpestabili, che parzialmente illuminano il locale al piano seminterrato.

La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze) e sono presenti diversi esercizi commerciali. In mancanza di un box/posto auto di proprietà, la possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade laterali della sottostante SS225.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Il posto auto aperto e scoperto si trova in prossimità dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D a Chiavari (GE), in località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. Più precisamente è ubicato sul lato nord del caseggiato ove la strada privata di accesso presenta uno slargo. Ha un'estensione di circa 20mq con forma pressoché rettangolare e in leggera pendenza nella direzione est/ovest, è delimitato da strisce bianche realizzate sulla pavimentazione e da un muretto che ad est costeggia una scala a più rampe che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, ivi residente come risulta dalle visure effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Chiavari (v. Allegato N. 5).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA , PIANO T

Il posto auto è utilizzato dall'esecutato **** Omissis **** residente nello stabile di via Parma 459C in Chiavari (GE)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Piaggio	08/09/1995	17855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	12/09/1995	6064	5002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	18/09/1995	874	
Dal 30/09/2005 al 18/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Santoro	30/09/2005	27068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/10/2005	10360	6960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	03/10/2005	2772	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1995 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Piaggio	08/09/1995	17855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	12/09/1995	6064	5002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2005 al 18/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rita Santoro	30/09/2005	27068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/10/2005	10360	6960
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
 Iscritto a Genova il 04/10/2005
 Reg. gen. 10361 - Reg. part. 2118
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Spese: € 200.000,00
 Rogante: Rina Santoro
 Data: 30/09/2005
 N° repertorio: 27069
 N° raccolta: 4279
 Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1214, sub. 48.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
 Iscritto a Genova il 29/09/2025
 Reg. gen. 9497 - Reg. part. 992
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Rita Mancuso
 Data: 30/09/2005
 N° repertorio: 27069
 N° raccolta: 4279
 Note: Rinnovo iscrizione del 04/10/2005

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Genova il 06/11/2025

Reg. gen. 11026 - Reg. part. 9217

Quota: 1/1

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

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

Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1214, sub. 48.

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 6.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo

Iscritto a Genova il 04/10/2005

Reg. gen. 10361 - Reg. part. 2118

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Rogante: Rina Santoro

Data: 30/09/2005

N° repertorio: 27069, N° raccolta: 4279

Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1308, sub. 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo

Iscritto a Genova il 29/09/2025

Reg. gen. 9497 - Reg. part. 992

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Rogante: Rita Mancuso

Data: 30/09/2005

N° repertorio: 27069, N° raccolta: 4279

Note: Rinnovo iscrizione del 04/10/2005.

Trascrizioni

- **Atto notarile - costituzione di diritti reali**

Trascritto a Chiavari il 05/08/2011

Reg. gen. 7198 - Reg. part. 5437

Quota: 1/1

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

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

Note: CON IL SUDETTO ATTO NOTARILE I SIGNORI **** Omissis **** HANNO COSTITUITO, A CARICO DEL MAPPALE 1308 SUBALTERNO 3 DEL FOGLIO 6 CATASTO FABBRICATI DI LORO PROPRIETA' E A FAVORE DEI MAPPALE 1308/4 E 18 DEL FOGLIO 6 DI PROPRIETA' DEL SIGNOR **** Omissis **** CHE HA ACCETTATO, SERVITU' PERPETUA DI COSTRUIRE AD UNA DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA' INFERIORE A QUELLA MINIMA STABILITA DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. E DAL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI CHIAVARI, DAL LATO DEL POSTO MACCHINA IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 1308/3 DEL FOGLIO 6 DI LORO PROPRIETA' CONFINANTE CON LA SCALA ESISTENTE, CON LA CONSAPEVOLEZZA CHE NEL CASO SI PREVEDESSE DI EDIFICARE SUL PROPRIO SUOLO SI DOVRANNO RISPETTARE LE CONDIZIONI DETTATE DALL'ART. 5, PUNTO 5.04.2, SECONDO CAPOVERSO DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G.. IL SIGNOR **** Omissis **** SI E' IMPEGNATO DURANTE L'INTERA FASE DEI LAVORI A RENDERE DISPONIBILE UN ALTRO PARCHEGGIO PROVVISORIO A DISPOSIZIONE DEI SIGNORI **** Omissis ****, A TITOLO GRATUITO, NEI PRESSI DI QUELLO DI LORO PROPRIETA'.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Genova il 06/11/2025

Reg. gen. 11026 - Reg. part. 9217

Quota: 1/1

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

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

Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1308, sub. 3

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

Secondo il vigente PUC del Comune di Chiavari, le particelle in questione ricadono nell'Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana (ARI-Q-CR, artt. 34, 34.3.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA), per cui si pone l'obiettivo di avviare un graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di "periferia", recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana).

Le principali funzioni ammesse sono: residenziale; turistico ricettiva con esclusione di strutture ricettive all'aria aperta; produttiva, nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto e produttiva nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa; commerciale (C) nei limiti e condizioni stabilite dalle presenti Norme; autorimesse e rimessaggi alle condizioni limitative disposte in Norma; servizi, comprese le attività sportivo ricreative.

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7 e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

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 risulta agibile.

Lo stabile ubicato a Chiavari in via Parma 459A/459B/459C/459D - località Caperana, è stato costruito su rilascio di concessione edilizia da parte del Comune in data 12/07/1989 (pratica ed. N. 1989/87), con progetto redatto **** Omissis ****, su richiesta della società **** Omissis ****.

Successivamente con pratica ed. N. 1989/87/0190 è stata presentata una variante al progetto costruttivo (firmata dallo stesso tecnico), autorizzata dal Comune di Chiavari con provvedimento datato 20/03/1991.

Con pratica ed. N. 1991/460/0289 è stata presentata una seconda variante al progetto originario, autorizzata dal Comune di Chiavari con provvedimento datato 20/03/1991. Frutto di questa variante è la realizzazione per l'immobile oggetto di pignoramento del locale cantina al piano seminterrato.

La documentazione di agibilità dello stabile è stata rilasciata dal Comune di Chiavari in data 14/11/1992.

Si osserva inoltre che in data 30/05/1995 il Comune di Chiavari ha rilasciato una concessione edilizia in sanatoria (pratica C994/1995/657) che, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento ha riguardato l'ampliamento dell'unità immobiliare al piano terra sul lato nord-ovest, con la formazione di una cantina (N.B.: attualmente in questa zona è ubicata la cucina).

Infine l'ultima pratica edilizia depositata presso il SUE del Comune di Chiavari (N. 2001/287) si riferisce a lavori di manutenzione straordinaria (art. 26 legge 47/1985) dell'appartamento oggetto di pignoramento, su richiesta del proprietario dell'epoca **** Omissis **** a firma del progettista **** Omissis ****..

Per maggiori dettagli sul tipo d'intervento effettuato si rimanda all'Allegato N. 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si riscontrano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo e l'ultima planimetria depositata presso il SUE di Chiavari, corrispondente a lavori di manutenzione straordinaria (art. 26 L. 47/1985 - pratica 2001/287), eseguiti nel 2001 (v. Allegati NN. 2,8):

A) Il locale ubicato al piano terra nella zona retrostante dell'unità immobiliare (lato nord-ovest), destinato ad uso ripostiglio/armadi (anche in NCEU), è stato adibito a cucina in assenza dei requisiti edilizio-urbanistici (altezza interna inferiore a 2.70, mancanza della superficie finestrata apribile, inferiore a 1/8 alla superficie utile abitabile). Nella stessa zona, in pianta non è segnalata la presenza di un pilastro;

B) Al piano seminterrato non abitabile, destinato a cantina, al posto del ripostiglio è stato realizzato un piccolo bagno privo dei requisiti edilizio-urbanistici (altezza utile inferiore a 2,40m, mancanza di impianto di aerazione forzata);

C) Al piano seminterrato nel muro perimetrale lato est sono state aperte due finestre in alluminio che consentono un'illuminazione parziale del locale cantina per il tramite dei due lucernai calpestabili ubicati nella pavimentazione del cortile esterno al piano terra.

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del SUE del Comune di Chiavari, si osserva che:

1) La cucina allestita al piano terra nella zona retrostante dell'appartamento (lato nord-ovest) non può essere sanata e, ai fini della commerciabilità dell'immobile, è valutata come locale accessorio, così come da destinazione d'uso autorizzata e correttamente riportata in Catasto (locale ripostiglio/armadi). Andrà pertanto ripristinata la cucina nell'originaria posizione (v. planimetria catastale ed ultima planimetria depositata presso SUE). Il costo stimato per tale operazione è valutato in modo forfettario in circa 2000€.

2) Per quanto riguarda il piano seminterrato si dovrà procedere al ripristino dell'originaria destinazione d'uso del locale attualmente adibito a bagno. Il costo stimato per tale operazione (demolizione impianti e smaltimento) è valutato in modo forfettario in circa 800€. Le due finestre possono essere sanate ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 16/2008 e s.m., ovvero per le opere interne alle costruzioni come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 € e corredata dalla seguente comunicazione: a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 €. Considerando anche la regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile, le spese tecniche del professionista incaricato sono stimate in circa 2000 € (contributo inarcassa del 4% ed +22% di IVA incluse).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La sistemazione a parcheggio delle aree/terreni pertinenziali dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D in Chiavari, è stata realizzata per il tramite di permesso di costruire N. 1992/193, richiesto in data 28/04/1992 dalle Società "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" e rilasciato dal Comune di Chiavari in data 21/08/1992. Negli elaborati grafici allegati al suddetto titolo edilizio sono indicate le aree oggetto dell'intervento, in particolare quella sul lato ovest dello stabile nella parte alta in fondo alla strada di accesso, e quella a nord più in basso rispetto alla prima ove è ubicato il posto auto oggetto di pignoramento. La rappresentazione grafica del posto auto è alquanto generica, sulla falsa riga di quanto riportato in planimetria catastale che, a parere dello scrivente, deve essere aggiornata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Recapiti amministratore condominio Chiavari (GE) via Parma 459A/459B/459C/459D: **** Omissis ****.

Si precisa che la documentazione reperita e riportata nell'Allegato N.11 è stata fornita dall'esecutato **** Omissis **** e si riferisce alle gestione ordinaria ed ai lavori straordinari del 2024 (bilancio consuntivo) e 2025 (bilancio preventivo).

La predetta amministrazione, contattata via email e telefonicamente, non ha fornito le informazioni richieste.

In particolare al 14/03/2025 per quanto concerne la gestione ordinaria esiste a carico degli esecutati una situazione debitoria pari a 928,27€ di cui 658,81€ relativi all'esercizio 2024 (bilancio consuntivo).

Per quanto riguarda i lavori straordinari deliberati a preventivo al 14/03/2025 esiste a carico degli esecutati una situazione debitoria pari a 1.392,22 € di cui 161,20€ relativi all'esercizio 2024 (bilancio consuntivo).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C

L'immobile si sviluppa su due livelli di uno stabile risalente agli inizi anni '90, ubicato nell'entroterra del Comune di Chiavari (GE), e più precisamente nella zona pre-collinare di Via Parma, località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. In particolare, il caseggiato è raggiungibile da Chiavari percorrendo la SS225 della Val Fontanabuona in direzione Bargagli e, in corrispondenza di Via Parma, imboccando sulla sinistra una stradina privata in salita. Il corpo di fabbrica, che accoglie i civici NN. 459A/459B/459C/459D s'articola su quattro livelli con sottotetto, tetto e piano seminterrato ed ha pianta pressoché rettangolare. L'unità immobiliare in questione si compone al piano terra di un ingresso in sala che si apre sulla retrostante cucina (lato nord-ovest), con l'aggiunta di un piccolo disimpegno e ripostiglio a formare la zona giorno; per il tramite di un corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e bagno con vasca. Dal piano terra si accede con una scala interna a due rampe al seminterrato dove sono ubicati un piccolo bagno con doccia e la cantina. L'immobile è inoltre dotato di un cortile esclusivo verso est che costeggia la strada di accesso allo stabile e funge da ingresso all'appartamento. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze) e sono presenti diversi esercizi commerciali. In mancanza di un box/posto auto di proprietà, la possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade laterali della sottostante SS225.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 138.100,00

Per maggiori dettagli circa il metodo di stima utilizzato si rimanda all'Allegato N. 9.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma , piano T

Il posto auto aperto e scoperto si trova in prossimità dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D a Chiavari (GE), in località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. Più precisamente è ubicato sul lato nord del caseggiato ove la strada privata di accesso presenta uno slargo. Ha un'estensione di circa 20mq con forma pressoché rettangolare e in leggera pendenza nella direzione est/ovest, è delimitato da strisce bianche realizzate sulla pavimentazione e da un muretto che ad est costeggia una scala a più rampe che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze).

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.250,00

Per maggiori dettagli circa il metodo di stima utilizzato si rimanda all'Allegato N. 9.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiavari (GE) - Via Parma 459C	79 mq	1.748,00 €/mq	€ 138.100,00	100,00%	€ 138.100,00
Bene N° 2 - Posto auto Chiavari (GE) - Via Parma , piano T	20 mq	962,50 €/mq	€ 19.250,00	100,00%	€ 19.250,00
Valore di stima:					€ 157.350,00

Valore di stima: € 157.350,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 149.482,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) L'appartamento presenta difformità dal punto di vista catastale ed edilizio-urbanistico. In particolare si segnala la presenza di due locali aventi destinazione d'uso non autorizzata e non corrispondente a quanto presente in atti presso il SUE di Chiavari ed in Catasto fabbricati.
- 2) A marzo 2025 esisteva una situazione debitoria da parte degli esecutati nei confronti dell'amministrazione condominiale dello stabile di via Parma 459A/459B/459C/459D in Chiavari;
- 3) Il posto auto scoperto necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

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 28/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Emilio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 13/12/2025);
- ✓ N° 2 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTI DI PROVENIENZA;
- ✓ N° 4 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI;
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE / STATO CIVILE DEI COMUNI DI CHIAVARI / COGORNO;
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA (Aggiornamento al 14/12/2025) ;
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 30/12/2025) ;
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO IL SUE DI CHIAVARI;
- ✓ N° 9 Altri allegati - STIMA DEI BENI;
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 22/01/2026;
- ✓ N° 11 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO CHIAVARI (GE) VIA PARMA 459A/459B/459C/459D.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma 459C

L'immobile si sviluppa su due livelli di uno stabile risalente agli inizi anni '90, ubicato nell'entroterra del Comune di Chiavari (GE), e più precisamente nella zona pre-collinare di Via Parma, località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. In particolare, il caseggiato è raggiungibile da Chiavari percorrendo la SS225 della Val Fontanabuona in direzione Bargagli e, in corrispondenza di Via Parma, imboccando sulla sinistra una stradina privata in salita. Il corpo di fabbrica, che accoglie i civici NN. 459A/459B/459C/459D s'articola su quattro livelli con sottotetto, tetto e piano seminterrato ed ha pianta pressoché rettangolare. L'unità immobiliare in questione si compone al piano terra di un ingresso in sala che si apre sulla retrostante cucina (lato nord-ovest), con l'aggiunta di un piccolo disimpegno e ripostiglio a formare la zona giorno; per il tramite di un corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e bagno con vasca. Dal piano terra si accede con una scala interna a due rampe al seminterrato dove sono ubicati un piccolo bagno con doccia e la cantina. L'immobile è inoltre dotato di un cortile esclusivo verso est che costeggia la strada di accesso allo stabile e funge da ingresso all'appartamento. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze) e sono presenti diversi esercizi commerciali. In mancanza di un box/posto auto di proprietà, la possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade laterali della sottostante SS225.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Chiavari, l'immobile ricade nell'Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana (ARI-Q-CR, artt. 34, 34.3.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA), per cui si pone l'obiettivo di avviare un graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di “periferia”, recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana). Le principali funzioni ammesse sono: residenziale; turistico ricettiva con esclusione di strutture ricettive all'aria aperta; produttiva, nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto e produttiva nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa; commerciale (C) nei limiti e condizioni stabilite dalle presenti Norme; autorimesse e rimessaggi alle condizioni limitative disposte in Norma; servizi, comprese le attività sportivo ricreative. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7 e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Chiavari (GE) - Via Parma, piano T

Il posto auto aperto e scoperto si trova in prossimità dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D a Chiavari (GE), in località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. Più precisamente è ubicato sul lato nord del caseggiato ove la strada privata di accesso presenta uno slargo. Ha un'estensione di circa 20mq con forma pressoché rettangolare e in leggera pendenza nella direzione est/ovest, è delimitato da strisce bianche realizzate sulla pavimentazione e da un muretto che ad est costeggia una scala a più rampe che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze).

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Chiavari, la particella in questione ricade nell'Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana (ARI-Q-CR, artt. 34, 34.3.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA), per cui si pone l'obiettivo di avviare un graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di “periferia”, recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana). Le principali funzioni ammesse sono: residenziale; turistico ricettiva con esclusione di strutture ricettive all'aria aperta; produttiva, nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto e produttiva nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa; commerciale (C) nei limiti e condizioni stabilite dalle presenti Norme; autorimesse e rimessaggi alle condizioni limitative disposte in Norma; servizi, comprese le attività sportivo ricreative. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7 e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Prezzo base d'asta: € 149.482,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.482,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Via Parma 459C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1214, Sub. 48, Categoria A3	Superficie	79 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in un discreto stato d'uso e manutenzione. La porta finestra d'ingresso e le porte interne sono in legno, tranne quella del bagno al piano seminterrato in alluminio; gli infissi esterni sono anch'essi in legno, doppio vetro, e sono dotati di scuri in alluminio, tranne che nel bagno al piano terra, in alto al vano scala e in cantina dove sono presenti finestre in alluminio. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagni, cucina); i pavimenti sono ovunque in gres, con diversa colorazione in cucina. Il riscaldamento è autonomo regolato da termostato, con la presenza di una caldaia a condensazione **** Omissis **** (anno 2021) che fornisce l'acqua calda, alloggiata in cucina. In ogni ambiente, incluso il seminterrato, sono presenti termosifoni. Si precisa infine che sul muro perimetrale lato est, in corrispondenza della porta finestra d'ingresso e degli infissi esterni delle camere, sono state montate delle tende da sole avvolgibili e che nella pavimentazione del cortile esterno sono stati installati due lucernari calpestabili, che parzialmente illuminano il locale al piano seminterrato.		
Descrizione:	L'immobile si sviluppa su due livelli di uno stabile risalente agli inizi anni '90, ubicato nell'entroterra del Comune di Chiavari (GE), e più precisamente nella zona pre-collinare di Via Parma, località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. In particolare, il caseggiato è raggiungibile da Chiavari percorrendo la SS225 della Val Fontanabuona in direzione Bargagli e, in corrispondenza di Via Parma, imboccando sulla sinistra una stradina privata in salita. Il corpo di fabbrica, che accoglie i civici NN. 459A/459B/459C/459D s'articola su quattro livelli con sottotetto, tetto e piano seminterrato ed ha pianta pressoché rettangolare. L'unità immobiliare in questione si compone al piano terra di un ingresso in sala che si apre sulla retrostante cucina (lato nord-ovest), con l'aggiunta di un piccolo disimpegno e ripostiglio a formare la zona giorno; per il tramite di un corridoio si accede alla zona notte costituita da due camere e bagno con vasca. Dal piano terra si accede con una scala interna a due rampe al seminterrato dove sono ubicati un piccolo bagno con doccia e la cantina. L'immobile è inoltre dotato di un cortile esclusivo verso est che costeggia la strada di accesso allo stabile e funge da ingresso all'appartamento. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze) e sono presenti diversi esercizi commerciali. In mancanza di un box/posto auto di proprietà, la possibilità di parcheggio libero è limitata alle strade laterali della sottostante SS225.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****, ivi residente come risulta dalle visure effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Chiavari (v. Allegato N. 5).		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Chiavari (GE) - Via Parma , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati – Sez. C621, Fg. 6, Part. 1308, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	20 mq
Stato conservativo:	Non si segnalano particolari problemi inerenti lo stato d'uso e manutenzione del posto auto.		
Descrizione:	Il posto auto aperto e scoperto si trova in prossimità dello stabile di Via Parma 459A/459B/459C/459D a Chiavari (GE), in località Caperana, distante circa 4km dal centro storico cittadino. Più precisamente è ubicato sul lato nord del caseggiato ove la strada privata di accesso presenta uno slargo. Ha un'estensione di circa 20mq con forma pressoché rettangolare e leggera pendenza in direzione est/ovest, è delimitato da strisce bianche realizzate sulla pavimentazione e da un muretto che ad est costeggia una scala a più rampe che consente l'accesso pedonale dalla sottostante SS225. La zona è raggiungibile con l'ausilio del servizio locale di trasporto pubblico (fermata bus NN. 711-712-713 nelle vicinanze).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è utilizzato dall'esecutato **** Omissis **** residente nello stabile di via Parma 459C in Chiavari (GE)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIAVARI (GE) - VIA PARMA 459C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
Iscritto a Genova il 04/10/2005
Reg. gen. 10361 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Rogante: Rina Santoro
Data: 30/09/2005
N° repertorio: 27069
N° raccolta: 4279
Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1214, sub. 48.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
Iscritto a Genova il 29/09/2025
Reg. gen. 9497 - Reg. part. 992
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Rita Mancuso
Data: 30/09/2005
N° repertorio: 27069
N° raccolta: 4279
Note: Rinnovo iscrizione del 04/10/2005

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Genova il 06/11/2025
Reg. gen. 11026 - Reg. part. 9217
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1214, sub. 48.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
Iscritto a Genova il 04/10/2005
Reg. gen. 10361 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Rogante: Rina Santoro
Data: 30/09/2005
N° repertorio: 27069
N° raccolta: 4279
Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1308, sub. 3.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo
Iscritto a Genova il 29/09/2025
Reg. gen. 9497 - Reg. part. 992
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Rita Mancuso
Data: 30/09/2005
N° repertorio: 27069
N° raccolta: 4279
Note: Rinnovo iscrizione del 04/10/2005.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Genova il 06/11/2025
Reg. gen. 11026 - Reg. part. 9217
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Immobile sito a Chiavari in via Parma 459C - NCEU Sez. C621, fg. 6, p. 1308, sub. 3