

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34



Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5	38
Descrizione	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	41
Patti	41
Stato conservativo	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Riserve e particolarità da segnalare	51
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54



Lotto 3	55
Lotto 4	56
Lotto 5	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 23.131,43	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 77.284,84	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 37.363,36	60
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 9.595,00	61
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 24.501,82	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T	63
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano 1,2	63
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58	64
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61	65

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 26/09/2023, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Via Caffaro - 16124 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano 1,2
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone.

Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna.

Il magazzino, oggetto di pignoramento, è collocato al piano terra di edificio monofamiliare contraddistinto dal civico di via Piane 65. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune.

Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Il magazzino è sito al piano terra e si compone di 4 locali. Il primo locale possiede varco pari a mt 2,22 chiuso da serramento in alluminio di colore bianco dotato anche di vetri. La porta pedonale è di dimensione pari a circa 90 cm. Tale primo vano presenta soffitto in cemento armato a vista, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Da tale vano si accede a sinistra ad un locale di circa mq 24 in oggi adibito a tavernetta. Tale locale è pavimentato con piastrelle in cotto, pareti intonacate e soffitto a vista in travi ed impalcato in legno. Detto locale è dotato di n. 2 finestre che sono prospicienti il prospetto sud-ovest del fabbricato. Tali bucatore sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato bianco, vetro-camera e chiusura esterna ad inferriata. Dal vano di accesso si accede inoltre ai due vani prospicienti il terrapieno di cui il primo è dotato di porta in legno ad una anta ed è privo di finestra, il secondo vano è dotato di finestra sul fronte nord-ovest del fabbricato. Entrambi i locali possiedono pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitti a vista con travi ed impalcato in legno. Detti locali sono illuminati con plafoniere così come il primo vano, mentre la tavernetta è dotata di lampade a parete. In alcuni locali sono presenti terminali di impianti relativi all'abitazione dei piani superiori. Nel locale tavernetta, che non possiede i requisiti di abitabilità, è presente un forno a legna in muratura che dovrà essere demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il magazzino confina a nord ed est con muri perimetrali e terrapieno, a sud ed ovest con muri perimetrali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	77,27 mq	100,60 mq	1	100,60 mq	2,46 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				100,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 939, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Rendita € 84,29 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	41	939	1	C2	3	68	98 mq	84,29 €	TERRA	
---------------------	----	-----	---	----	---	----	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Per quanto attiene l'area antistante il fabbricato, con il conseguente accesso carrabile, costituita dai mappali 59 e 58, si precisa che dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento qualora l'immobile venga alienato a soggetti diversi.

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento versa in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile oggetto di pignoramento i muri perimetrali del fabbricato, i solai del piano primo ed il mappale 939 del catasto Terreni che è graffato all'edificio. Il solaio del primo vano di accesso al piano terra è in cemento armato (garage) e costituisce copertura piana del terrazzo cui si accede dall'abitazione al piano primo; ovvero detto solaio è in comunione tra il lotto n. 1 e il lotto n.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene l'area antistante il fabbricato, con il conseguente accesso carrabile, costituita dai mappali 59 e 58, si precisa che dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa ancora che all'interno di alcuni locali sono presenti tubazioni di scarico ed impianti afferenti l'abitazione soprate, ovvero del lotto n. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica entro cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento ha struttura portante in pietra, solai in legno, facciate intonacate, la copertura è del tipo a falda. I livelli del fabbricato sono in numero di 3,

piano terra seminterrato (lotto n.1), piano primo e secondo destinati ad abitazione (lotto n. 2). Il solaio del primo vano di accesso al piano terra è in cemento armato e costituisce copertura piana del terrazzo cui si accede dall'abitazione al piano primo (lotto n. 2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013

Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83

Quota: 1/1

Importo: € 83.080,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.540,00

Spese: € 41.540,00

Percentuale interessi: 6,67 %

Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA

Data: 24/01/2013

N° repertorio: 12087

N° raccolta: 6230

Note: Si precisa che tale iscrizione verte sui seguenti immobili: immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2; Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 1, CAT C/2, CONSISTENZA 68 MQ, PIANO TERRA. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 13/07/2023

Reg. gen. 7462 - Reg. part. 6258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 29/03/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di €5.575,67 e in data 17/05/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 3.186,81.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio entro cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano.

Ai sensi della D.C.C. n. 31 del 2017 nonché ai sensi dell'art. 58.2 i locali agibili a fini abitativi debbono avere altezza interna utile pari ad almeno mt 2,70 pertanto il magazzino oggetto di pignoramento può essere definito locale agibile a fini non abitativi avendo altezze interne pari ad almeno mt 2,40. Detto immobile pertanto non potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare eccetto che per il locale del prospetto sud-ovest adibito in oggi a tavernetta con forno a legna in muratura. Tale locale non ha i requisiti per l'abitabilità (superficie aerilluminante inferiore ad 1/8 della superficie in pianta) altezza interna pari a m 2,46 anziché m 2,70. Tale locale pertanto non potrebbe ottenere i requisiti di abitabilità. Poiché la regolarizzazione edilizia non è possibile si valuta in circa €1.000 la demolizione del manufatto con il conseguente ripristino della muratura e la chiusura della canna fumaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'A.P.E. non viene redatto in quanto si tratta di immobile censito a catasto quale C/2 ovvero magazzino e pertanto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 412/1993 ART. 3 e s.m.i. non è dovuto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla da segnalare.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 , edificio 1, scala 1, piano 1,2

DESCRIZIONE

Il presente bene risulta essere appartamento sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone, accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna.

L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato diramantesi da tornante della strada principale del comune.

Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita.

Si tratta nello specifico di appartamento su n. 2 livelli con sottostante magazzino (lotto 1); ovvero l'immobile è inserito in fabbricato costituito da n.3 livelli di cui il piano terra è adibito a magazzino (lotto 1) ed il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione (lotto 2). L'accesso all'abitazione avviene lateralmente, sul fronte sud-est per il tramite di terrazza (sopristante il garage - inserito nel lotto 1) e scala esterna. Il fabbricato sul lato nord est è confinante con altra proprietà. Nello specifico si tratta di un agglomerato di epoca afferente ai primi del novecento di cui l'immobile oggetto di procedura costituisce la parte di testata lato sud-ovest. L'accesso avviene per il tramite di porta in legno blindata, al piano di accesso (piano primo) tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato poste in diagonale. I soffitti di cucina e soggiorno sono rivestiti con doghe in legno perlinato. A detto livello sono presenti ingresso, ripostiglio, bagno, cucina e soggiorno. La cucina presenta rivestimento di piastrelle sul lato cottura; il bagno presenta rivestimento fino ad una altezza di circa 2 metri ed è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Nel ripostiglio è presente il boiler per la produzione di acqua calda. Le chiusure esterne sono a persiana ed i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro-camera; porte interne in legno.

L'accesso al piano superiore avviene per il tramite di scala in legno posta nell'ingresso dell'abitazione. A detto piano sono presenti n. 4 camere, n. 1 corridoio di distribuzione e n. 1 bagno. I pavimenti sono in legno, porte in legno, chiusure esterne come il piano sottostante. Il soffitto del corridoio è rivestito con doghe in legno perlinato, l'altezza è variabile da m 2,45 a m 2,73 ovvero il soffitto segue l'andamento della copertura. Tutte le pareti delle camere e del corridoio sono imbiancate; il bagno possiede lavabo, wc, doccia ed ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle tipo legno. Il tutto in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è riscaldato mediante stufa a legna collocata in cucina.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con muri perimetrali e altra proprietà, a sud con muri perimetrali e sentiero pedonale, ad ovest con muri perimetrali e sentiero pedonale, ad est con muri perimetrali e mappale 61.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	77,39 mq	1	77,39 mq	2,40 m	primo
Abitazione	61,84 mq	82,11 mq	1	82,11 mq	2,73 m	secondo
Terrazza	46,77 mq	46,77 mq	0,25	11,69 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				171,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 939, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5

		Superficie catastale 153 mq Rendita € 464,81 Piano 1,2
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	939	2		A3	U	7,5	144 mq	464,81 €	1,2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare eccetto che per la realizzazione di n.1 locale wc a piano terra e ripostiglio adiacente; ovvero sono state poste in opera n. 2 tramezze in muratura per realizzare i n. 2 locali sopra-descritti. Non sono disponibili progetti depositati presso il Comune di Neirone. Poiché la metratura del locale wc risulta essere a norma è possibile sanare detto abuso mediante la presentazione di sanatoria ex L.R.16/08. " 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 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro." Oltre a tale versamento occorrerà corrispondere anche € 100,00 per diritti di segreteria.

Ovvero per regolarizzare le opere interne realizzate in detto immobile sarà necessario:

- ai fini della regolarizzazione edilizia corrispondere al Comune di Neirone: € 172,15 oltre € 100,00;
- ai fini della regolarizzazione catastale corrispondere all'Agenza delle Entrate: € 50,00 per diritti di presentazione DOCFA;
- Per la redazione delle 2 pratiche sopra-indicate dovranno essere corrisposti a tecnico abilitato circa € 1.000 oltre oneri di legge.

Ovvero l'ammontare delle spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale ammonta ad un importo pari ad almeno € 1.590,95.

PRECISAZIONI

Per quanto attiene l'area antistante il fabbricato, con il conseguente accesso carrabile, costituita dai mappali 59 e 58, si precisa che dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento qualora l'immobile venga alienato a soggetti diversi.

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento versa in buone condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile oggetto di pignoramento i muri perimetrali del fabbricato, i solai del piano primo ed il mappale 939 del catasto Terreni che è graffiato all'edificio. Il solaio del primo vano di accesso al piano terra è in cemento armato (garage) e costituisce copertura piana del terrazzo cui si accede dall'abitazione al piano primo; ovvero detto solaio è in comunione tra il lotto n. 1 e il lotto n.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene l'area antistante il fabbricato, con il conseguente accesso carrabile, costituita dai mappali 59 e 58, si precisa che dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa ancora che all'interno di alcuni locali del magazzino sottostante (lotto 1) sono presenti tubazioni di scarico ed impianti afferenti l'abitazione oggetto di procedura (lotto 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica entro cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento ha struttura portante in pietra, solai in legno, facciate intonacate, la copertura è del tipo a falda. I livelli del fabbricato sono in numero di 3, piano terra seminterrato (lotto n.1), piano primo e secondo destinati ad abitazione (lotto n.2). Il solaio del primo vano di accesso al piano terra è in cemento armato (garage) e costituisce copertura piana del terrazzo cui si accede dall'abitazione al piano primo; ovvero detto solaio è in comunione tra il lotto n. 1 e il lotto n.2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile é occupato dalla Proprietaria esegutata con famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013
Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 83.080,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.540,00
Spese: € 41.540,00

Percentuale interessi: 6,67 %
Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Data: 24/01/2013
N° repertorio: 12087
N° raccolta: 6230

Note: Si precisa che tale iscrizione verte sui seguenti immobili: immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2; Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 1, CAT C/2, CONSISTENZA 68 MQ, PIANO TERRA. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023

Reg. gen. 223 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che in data 29/03/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di €5.575,67 e in data 17/05/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 3.186,81.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento si articola su 2 livelli fuori terra oltre il magazzino sito al piano terra. L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano.

Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi

edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare eccetto che per la realizzazione di n.1 locale wc a piano terra e ripostiglio adiacente; ovvero sono state poste in opera n. 2 tramezze in muratura per realizzare i n. 2 locali sopra-descritti. Non sono disponibili progetti depositati presso il Comune di Neirone. Poiché la metratura del locale wc risulta essere a norma è possibile sanare detto abuso mediante la presentazione di sanatoria ex L.R.16/08. " 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 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari 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 euro." Oltre a tale versamento occorrerà corrispondere anche € 100,00 per diritti di segreteria.

Ovvero per regolarizzare le opere interne realizzate in detto immobile sarà necessario:

- ai fini della regolarizzazione edilizia corrispondere al Comune di Neirone: € 172,15 oltre € 100,00;
- ai fini della regolarizzazione catastale corrispondere all'Agenza delle Entrate: € 50,00 per diritti di presentazione DOCFA;
- Per la redazione delle 2 pratiche sopra-indicate dovranno essere corrisposti a tecnico abilitato circa € 1.000 oltre oneri di legge.

Ovvero l'ammontare delle spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale ammonta ad un importo pari ad almeno € 1.590,95.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. colloca l'immobile in classe G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla da segnalare.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58

DESCRIZIONE

Il presente bene risulta essere un terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Il terreno oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone.

Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna.

L'accesso al terreno avviene per il tramite di percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune.

Ovvero per accedere al terreno occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) ed espletare curva a gomito sulla destra. Detto terreno risulta composto da strada di accesso ai fabbricati e da terreno semi-pianeggiante adibito a prato con ulivi piantumati lungo i confini e a lato della strada.

Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 790 di cui circa 280 mq riguardanti la strada di accesso e mq 510 edificabili con le seguenti modalità: Ai sensi e per gli effetti del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri.

Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 112,71.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si tratta di terreno classificato al Nuovo catasto Terreni quale Seminativo arborato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con sentiero pedonale e mappale 63, a sud con i mappali 59, 140 e 951, ad ovest con il mappale 57 e ad est con sentiero pedonale e mappale 939.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	790,00 mq	790,00 mq	1	790,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				790,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 90 Reddito dominicale € 3,67 Reddito agrario € 3,88

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	58				Seminativo arborato	2	00 07 90 mq	3,67 €	3,88 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Su parte dei mappali 59 e 58, dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere ai lotti n.1, n.2 e n.4 qualora l'immobile venga alienato a soggetti diversi.

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in buono stato conservativo ed è adibito a prato con alberature.

PARTI COMUNI

Nulla da riferire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su parte dei mappali 59 e 58, dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere ai lotti n.1, n.2 e n.4 qualora l'immobile venga alienato a soggetti diversi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di terreno classificato al Nuovo catasto Terreni quale Seminativo arborato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è utilizzato dalla proprietaria esecutata con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023
Reg. gen. 223 - Reg. part. 196
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Si precisa che in data 29/03/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di €5.575,67 e in data 17/05/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 3.186,81.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano.

Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle norme di attuazione l'indice di utilizzazione insediativa è 0,24 mq/mq e la nuova edificazione deve rispettare la distanza di 5 metri dal confine, 3 metri da strade carrabili e pedonali e 10 m da edifici esistenti. L'altezza massima consentita è di 10,50 m e il numero di piani fuori terra è 3.

Si precisa che il terreno possiede al suo contorno piante di ulivo che, in linea teorica non sarebbero da abbattere essendo collocate entro i 5 metri dal confine; qualora ai sensi di un ipotetico progetto di fabbricato ex novo alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà anche ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene risulta regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'A.P.E. non viene redatto in quanto si tratta di immobile censito a catasto quale terreno e pertanto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 412/1993 ART. 3 e s.m.i. non è dovuto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Nulla da segnalare.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone.

Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna.

L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune.

Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 10 metri in leggera salita. Il presente bene risulta essere sedime di fabbricato rurale demolito sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Attualmente il fabbricato rurale non esiste più e non è dato conoscere l'anno di demolizione del fabbricato, che presumibilmente è avvenuto post anno 1999 (anno di acquisto del bene). Nello stato attuale il sedime pari a mq 110 pur essendo ricompreso in zona edificabile per le sue caratteristiche planimetriche non può essere interessato da alcun intervento di ricostruzione di immobile. Il sedime risulta in parte pavimentato in ghiaia ed in parte asfaltato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area confina a nord con sentiero pedonale, a sud con mappale 144, ad ovest con mappale 58, ad est con mappali 1104 e 942 e sentiero pedonale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 59 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 01 10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
41	59					FABBRICA TO RURALE	00 01 10 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che detto fabbricato rurale non esiste più essendo stato demolito (la data della demolizione non é nota). Parte del sedime è stato inglobato nella strada di accesso al fabbricato - particella 939- e la restante parte è attualmente adibita a posti auto a raso.

Alla data del 30/11/2012 detto fabbricato rurale avrebbe dovuto essere accatastato al Catasto Fabbricati. La data di acquisto mediante rogito notarile è il giorno 16/02/1999, pertanto l'adempimento catastale era già in capo alla Sig.ra **** Omissis ****. Sarà necessario presentare Pregeeo al Catasto terreni onde accatastarlo in maniera corretta. Gli oneri sono pari ad € 93,00 oltre al compenso del tecnico che può essere quantificato in € 800,00 onnicomprensive.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile è stato demolito e non è più presente.

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato rurale risulta demolito.

PARTI COMUNI

Nulla da riferire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da riferire.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale è stato demolito, in oggi il sedime è impermeabilizzato con asfalto e cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Il fabbricato è stato demolito e il sedime è in uso alla proprietaria eseguita con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023
Reg. gen. 223 - Reg. part. 196
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Si precisa che in data 29/03/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di €5.575,67 e in data 17/05/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 3.186,81.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano.

Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Si rileva che ad oggi si tratta di terreno privo di fabbricato rurale che non fu accatastato al catasto terreni per cui in oggi data la sua posizione (limitrofa ad edifici esistenti) non può essere considerato e valutato quale terreno edificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non è dato conoscere l'anno di demolizione del fabbricato, che presumibilmente è avvenuto post anno 1999 (anno di acquisto del bene).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è dovuto l'A.P.E. in quanto si tratta di fabbricato rurale demolito e in oggi è presente il solo sedime.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da segnalare.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone.

Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna.

L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune.

Il presente bene risulta essere terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Detto terreno risulta adibito ad uliveto e prato semi-pianeggiante con accesso da percorso interpoderale laterale. Qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi.

Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 490. Secondo quanto indicato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri.

Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 92,39.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con mappale 62, a sud con mappali 149, 151 e 48, ad ovest con sentiero pedonale e mappale 939, ad est con strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	490,00 mq	490,00 mq	1	490,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				490,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				490,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 90 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 2,40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

41	61				Seminativ o arborato	2	00 04 90 mq	2,29 €	2,4 €	
----	----	--	--	--	-------------------------	---	----------------	--------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in buono stato conservativo ed è adibito a giardino dell'abitazione con prato con alberature.

PARTI COMUNI

Risulta presente cancello su strada interpoderale lato nord est del confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di terreno classificato al Nuovo catasto Terreni quale Seminativo arborato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene è utilizzato dalla proprietaria eseguita con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 24/05/2024	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023
Reg. gen. 223 - Reg. part. 196
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Si precisa che in data 29/03/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di €5.575,67 e in data 17/05/2024 è intervenuta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 3.186,81.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano.

Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle norme di attuazione l'indice di utilizzazione insediativa è 0,24 mq/mq e la nuova edificazione deve rispettare la distanza di 5 metri dal confine, 3 metri da strade carrabili e pedonali e 10 m da edifici esistenti. L'altezza massima consentita è di 10,50 m e il numero di piani fuori terra è 3.

Si precisa che il terreno possiede al suo interno numerose piante di ulivo - uniformemente distribuite, pertanto qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene risulta regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'A.P.E. non viene redatto in quanto si tratta di immobile censito a catasto quale terreno e pertanto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 412/1993 ART. 3 e s.m.i. non è dovuto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da segnalare.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T
L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. Il magazzino, oggetto di pignoramento, è collocato al piano terra di edificio monofamiliare contraddistinto dal civico di via Piane 65. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Il magazzino è sito al piano terra e si compone di 4 locali. Il primo locale possiede varco pari a mt 2,22 chiuso da serramento in alluminio di colore bianco dotato anche di vetri. La porta pedonale è di dimensione pari a circa 90 cm. Tale primo vano presenta soffitto in cemento armato a vista, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Da tale vano si accede a sinistra ad un locale di circa mq 24 in oggi adibito a tavernetta. Tale locale è pavimentato con piastrelle in cotto, pareti intonacate e soffitto a vista in travi ed impalcato in legno. Detto locale è dotato di n. 2 finestre che sono prospicienti il prospetto sud-ovest del fabbricato. Tali bucaure sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato bianco, vetro-camera e chiusura esterna ad inferriata. Dal vano di accesso si accede inoltre ai due vani prospicienti il terrapieno di cui il primo è dotato di porta in legno ad una anta ed è privo di finestra, il secondo vano è dotato di finestra sul fronte nord-ovest del fabbricato. Entrambi i locali possiedono pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitti a vista con travi ed impalcato in legno. Detti locali sono illuminati con plafoniere così come il primo vano, mentre la tavernetta è dotata di lampade a parete. In alcuni locali sono presenti terminali di impianti relativi all'abitazione dei piani superiori. Nel locale tavernetta, che non possiede i requisiti di abitabilità, è presente un forno a legna in muratura che dovrà essere demolito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 25.401,50

I valori OMI (relativi al 1 semestre anno 2023 per il comune di Neirone Zona B1- ultimo dato disponibile alla data di consegna della prima perizia - ovvero il giorno 15/11/23 e comunque non mutati nel 2 semestre anno 2023, ultimo dato disponibile alla data di redazione della presente perizia) individuano per i locali destinati a magazzino un valore minimo pari ad €/mq 200 ed un valore massimo pari ad €/mq 305.

Si sceglie di indicare il valore medio pari ad €/mq 252,50 stanti le discrete condizioni di manutenzione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T	100,60 mq	252,50 €/mq	€ 25.401,50	100,00%	€ 25.401,50
				Valore di stima:	€ 25.401,50

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 25.401,50ASTE
GIUDIZIARIE®**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
demolizione forno	1000,00	€

Valore finale di stima: € 23.131,43

I valori OMI (relativi al 1 semestre anno 2023 per il comune di Neirone Zona B1- ultimo dato disponibile alla data di consegna della prima perizia - ovvero il giorno xx/xx/23 e comunque non mutati nel 2 semestre anno 2023, ultimo dato disponibile alla data di redazione della presente perizia) individuano per i locali destinati a magazzino un valore minimo pari ad €/mq 200 ed un valore massimo pari ad €/mq 305.

Si sceglie di indicare il valore medio pari ad €/mq 252,50 stanti le discrete condizioni di manutenzione dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare eccetto che per il locale del prospetto sud-ovest adibito in oggi a tavernetta con forno a legna in muratura. Tale locale non ha i requisiti per l'abitabilità (superficie aer-illuminante inferiore ad 1/8 della superficie in pianta) altezza interna pari a m 2,46 anzichè m 2,70. Tale locale pertanto non potrebbe ottenere i requisiti di abitabilità. Poichè la regolarizzazione edilizia non è possibile si valuta in circa €1.000 la demolizione del manufatto con il conseguente ripristino della muratura e la chiusura della canna fumaria.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano 1,2

Il presente bene risulta essere appartamento sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone, accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di

Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato diramantesi da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Si tratta nello specifico di appartamento su n. 2 livelli con sottostante magazzino (lotto 1); ovvero l'immobile è inserito in fabbricato costituito da n.3 livelli di cui il piano terra è adibito a magazzino (lotto 1) ed il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione (lotto 2). L'accesso all'abitazione avviene lateralmente, sul fronte sud-est per il tramite di terrazza (sopristante il garage - inserito nel lotto 1) e scala esterna. Il fabbricato sul lato nord est è confinante con altra proprietà. Nello specifico si tratta di un agglomerato di epoca afferente ai primi del novecento di cui l'immobile oggetto di procedura costituisce la parte di testata lato sud-ovest. L'accesso avviene per il tramite di porta in legno blindata, al piano di accesso (piano primo) tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato poste in diagonale. I soffitti di cucina e soggiorno sono rivestiti con doghe in legno perlineate. A detto livello sono presenti ingresso, ripostiglio, bagno, cucina e soggiorno. La cucina presenta rivestimento di piastrelle sul lato cottura; il bagno presenta rivestimento fino ad una altezza di circa 2 metri ed è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Nel ripostiglio è presente il boiler per la produzione di acqua calda. Le chiusure esterne sono a persiana ed i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro-camera; porte interne in legno. L'accesso al piano superiore avviene per il tramite di scala in legno posta nell'ingresso dell'abitazione. A detto piano sono presenti n. 4 camere, n. 1 corridoio di distribuzione e n. 1 bagno. I pavimenti sono in legno, porte in legno, chiusure esterne come il piano sottostante. Il soffitto del corridoio è rivestito con doghe in legno perlineate, l'altezza è variabile da m 2,45 a m 2,73 ovvero il soffitto segue l'andamento della copertura. Tutte le pareti delle camere e del corridoio sono imbiancate; il bagno possiede lavabo, wc, doccia ed ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle tipo legno. Il tutto in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è riscaldato mediante stufa a legna collocata in cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.027,15

I valori OMI (relativi al 2 semestre anno 2023 - ultimo dato disponibile e relativo al comune di Neirone Zona B1) individuano per immobili destinati ad abitazioni tipologia A/3 in condizioni normali un valore minimo pari ad €/mq 390 ed un valore massimo pari ad €/mq 580.

Si sceglie di indicare il valore medio pari ad €/mq 485,00 stanti le buone condizioni di manutenzione dell'immobile.

A tale valore saranno poi decurtate le spese per la sua regolarizzazione e la percentuale del 5% per assenza garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano 1,2	171,19 mq	485,00 €/mq	€ 83.027,15	100,00%	€ 83.027,15
Valore di stima:					€ 83.027,15

Valore di stima: € 83.027,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1590,95	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 77.284,84

I valori OMI (relativi al 2 semestre anno 2023 - ultimo dato disponibile e relativo al comune di Neirone Zona B1) individuano per immobili destinati ad abitazioni tipologia A/3 in condizioni normali un valore minimo pari ad €/mq 390 ed un valore massimo pari ad €/mq 580.

Si sceglie di indicare il valore medio pari ad €/mq 485,00 stanti le buone condizioni di manutenzione dell'immobile.

A tale valore saranno poi decurtate le spese per la sua regolarizzazione e la percentuale del 5% per assenza garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58
Il presente bene risulta essere un terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Il terreno oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'accesso al terreno avviene per il tramite di percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere al terreno occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) ed espletare curva a gomito sulla destra. Detto terreno risulta composto da strada di accesso ai fabbricati e da terreno semi-pianeggiante adibito a prato con ulivi piantumati lungo i confini e a lato della strada. Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 790 di cui circa 280 mq riguardanti la strada di accesso e mq 510 edificabili con le seguenti modalità: Ai sensi e per gli effetti del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 112,71.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 58, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 37.363,36

Il procedimento di stima adottato è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

prodotto edilizio realizzabile: mq 112,71 su 3 piani ovvero mq 338,13 mq. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 850 risulta pari ad € 287.410,50.

Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (afferente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 37.363,36, ovvero €/mq 47,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58	790,00 mq	47,30 €/mq	€ 37.363,36	100,00%	€ 37.363,36
				Valore di stima:	€ 37.363,36

Valore di stima: € 37.363,36

Valore finale di stima: € 37.363,36

Il procedimento di stima adottato è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

prodotto edilizio realizzabile: mq 112,71 su 3 piani ovvero mq 338,13 mq. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 850 risulta pari ad € 287.410,50. Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (affidente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 37.363,36, ovvero €/mq 47,30

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59

L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 10 metri in leggera salita. Il presente bene risulta essere sedime di fabbricato rurale demolito sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Attualmente il fabbricato rurale non esiste più e non è dato conoscere l'anno di demolizione del fabbricato, che presumibilmente è avvenuto post anno 1999 (anno di acquisto del bene). Nello stato attuale il sedime pari a mq 110 pur essendo ricompreso in zona edificabile per le sue caratteristiche planimetriche non può essere interessato da alcun intervento di ricostruzione di immobile. Il sedime risulta in parte pavimentato in ghiaia ed in parte asfaltato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 59

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

Valore di stima del bene: € 10.395,00

Considerato che non è più presente il fabbricato rurale e che non è possibile ricostruirlo in quanto non fu mai presentata la planimetria al Catasto fabbricati, si ritiene di applicare quale valore di stima posti auto allo scoperto con riferimento ai valori OMI relativi al 2 semestre anno 2023, ovvero €/mq 315 quale valore minimo decurtato della percentuale del 70% in quanto sarà necessario procedere alla

pavimentazione ovvero viene assegnato un valore di €/mq 94,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59	110,00 mq	94,50 €/mq	€ 10.395,00	100,00%	€ 10.395,00
				Valore di stima:	€ 10.395,00

Valore di stima: € 10.395,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro regolarizzazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 9.595,00

Considerato che non è più presente il fabbricato rurale e che non è possibile ricostruirlo in quanto non fu mai presentata la planimetria al Catasto fabbricati, si ritiene di applicare quale valore di stima posti auto allo scoperto con riferimento ai valori OMI relativi al 2 semestre anno 2023, ovvero €/mq 315 quale valore minimo decurtato della percentuale del 70% in quanto sarà necessario procedere alla pavimentazione ovvero un valore di €/mq 94,50. A tale valore occorre effettuare ancora la decurtazione per la regolarizzazione catastale.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61
L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Il presente bene risulta essere terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Detto terreno risulta adibito ad uliveto e prato semi-pianeggiante con accesso da percorso interpodere laterale. Qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi. Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 490. Secondo quanto indicato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a

50 di 65

5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 92,39.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 61, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 30.627,28

Il procedimento di stima adottato è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

prodotto edilizio realizzabile: mq 92,39 su 3 piani ovvero mq 277,17 mq. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 850 risulta pari ad € 235.594,50.

Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (affidente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 30.627,285, ovvero €/mq 62,50466.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61	490,00 mq	62,50 €/mq	€ 30.627,28	100,00%	€ 30.627,28
Valore di stima:					€ 30.627,28

Valore di stima: € 30.627,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro pratica per spostamento/abbattimento ulivi	20,00	%

Valore finale di stima: € 24.501,82

Il procedimento di stima adottato è di tipo sintetico per aree fabbricabili, in comuni del centro nord fino a 5.000 abitanti e si basa sulla superficie effettivamente edificabile.

prodotto edilizio realizzabile: mq 92,39 su 3 piani ovvero mq 277,17 mq. Il ricavo lordo realizzabile dalla vendita, facendo riferimento ai valori minimi OMI pari ad €/mq 850 risulta pari ad € 235.594,50. Il valore dell'area è dato dal ricavo lordo per il coefficiente pari a 0,13 (affidente i comuni <5.000 abitanti siti nel centro nord) ovvero il valore dell'area è pari ad € 30.627,285, ovvero €/mq 62,50466.

Da questo valore, stante l'attuale ubicazione degli ulivi e richiamando quivi quanto previsto dalla L.R.60/1993, si effettua la decurtazione percentuale pari al 20%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che la scrivente veniva nominata perito estimatore il giorno 26/09/2023 e prestava giuramento in data 27/09/2023. La prima perizia effettuata riguardava il lotto 1 (magazzino) bene oggetto di pignoramento della procedura

RE 312/2023. Successivamente Parte Procedente promuoveva altra esecuzione immobiliare rubricata al n. RE 31/2024 su altri n. 4 beni. All'udienza del giorno 17/04/2024 la procedura RE 31/2024 veniva riunita con la procedura RE 312/2023 e alla scrivente veniva richiesto di valutare anche i beni della procedura RE 31/2024. La scrivente pertanto redigeva la stima anche degli altri 4 beni soggetti a pignoramento ridepositando la perizia con i beni articolati in n. 5 lotti.

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 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_1 VISURA LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2 VISURA LOTTO 2 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALLEGATO_3 VISURA LOTTO 3 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALLEGATO_4 VISURA LOTTO 4 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALLEGATO_5 VISURA LOTTO 5 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALLEGATO_6 PLANIMETRIA LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ALLEGATO_7 PLANIMETRIA LOTTO 2 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - ALLEGATO_8 PLANIMETRIA LOTTO 3 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - ALLEGATO_9 PLANIMETRIA LOTTO 4 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - ALLEGATO_10 PLANIMETRIA LOTTO 5 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 11 Foto - ALLEGATO_11 FOTO LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 12 Foto - ALLEGATO_12 FOTO LOTTO 2 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 13 Foto - ALLEGATO_13 FOTO LOTTO 3 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 14 Foto - ALLEGATO_14 FOTO LOTTO 4 (Aggiornamento al 04/06/2024)

- ✓ N° 15 Foto - ALLEGATO_15 FOTO LOTTO 5 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALLEGATO_16 CONFRONTO COSTRUITO DEMOLITO LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ALLEGATO_17 CONFRONTO COSTRUITO DEMOLITO LOTTO 2 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - ALLEGATO_18 NORMATIVA_URBANISTICO_EDILIZIA (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ALLEGATO_19 IMPRONTA EDIFICABILE SU LOTTO 3 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ALLEGATO_20 IMPRONTA EDIFICABILE SU LOTTO 5 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - ALLEGATO_21_VALORI OMI (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - ALLEGATO_22 VALORI AGRICOLI MEDI (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - ALLEGATO_23_A.P.E. LOTTO 2 (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - ALLEGATO_24 PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 04/06/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T
L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. Il magazzino, oggetto di pignoramento, è collocato al piano terra di edificio monofamiliare contraddistinto dal civico di via Piane 65. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Il magazzino è sito al piano terra e si compone di 4 locali. Il primo locale possiede varco pari a mt 2,22 chiuso da serramento in alluminio di colore bianco dotato anche di vetri. La porta pedonale è di dimensione pari a circa 90 cm. Tale primo vano presenta soffitto in cemento armato a vista, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Da tale vano si accede a sinistra ad un locale di circa mq 24 in oggi adibito a tavernetta. Tale locale è pavimentato con piastrelle in cotto, pareti intonacate e soffitto a vista in travi ed impalcato in legno. Detto locale è dotato di n. 2 finestre che sono prospicienti il prospetto sud-ovest del fabbricato. Tali bucaure sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato bianco, vetro-camera e chiusura esterna ad inferriata. Dal vano di accesso si accede inoltre ai due vani prospicienti il terrapieno di cui il primo è dotato di porta in legno ad una anta ed è privo di finestra, il secondo vano è dotato di finestra sul fronte nord-ovest del fabbricato. Entrambi i locali possiedono pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitti a vista con travi ed impalcato in legno. Detti locali sono illuminati con plafoniere così come il primo vano, mentre la tavernetta è dotata di lampade a parete. In alcuni locali sono presenti terminali di impianti relativi all'abitazione dei piani superiori. Nel locale tavernetta, che non possiede i requisiti di abitabilità, è presente un forno a legna in muratura che dovrà essere demolito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio entro cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano. Ai sensi della D.C.C. n. 31 del 2017 nonché ai sensi dell'art. 58.2 i locali agibili a fini abitativi debbono avere altezza interna utile pari ad almeno mt 2,70 pertanto il magazzino oggetto di pignoramento può essere definito locale agibile a fini non abitativi avendo altezze interne pari ad almeno mt 2,40. Detto immobile pertanto non potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 23.131,43

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano 1,2

Il presente bene risulta essere appartamento sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone, accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato diramantesi da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Si tratta nello specifico di appartamento su n. 2 livelli con sottostante magazzino (lotto 1); ovvero l'immobile è inserito in fabbricato costituito da n.3 livelli di cui il piano terra è adibito a magazzino (lotto 1) ed il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione (lotto 2). L'accesso all'abitazione avviene lateralmente, sul fronte sud-est per il tramite di terrazza (soprastante il garage - inserito nel lotto 1) e scala esterna. Il fabbricato sul lato nord est è confinante con altra proprietà. Nello specifico si tratta di un agglomerato di epoca afferente ai primi del novecento di cui l'immobile oggetto di procedura costituisce la parte di testata lato sud-ovest. L'accesso avviene per il tramite di porta in legno blindata, al piano di accesso (piano primo) tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato poste in diagonale. I soffitti di cucina e soggiorno sono rivestiti con doghe in legno perlineate. A detto livello sono presenti ingresso, ripostiglio, bagno, cucina e soggiorno. La cucina presenta rivestimento di piastrelle sul lato cottura; il bagno presenta rivestimento fino ad una altezza di circa 2 metri ed è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Nel ripostiglio è presente il boiler per la produzione di acqua calda. Le chiusure esterne sono a persiana ed i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro-camera; porte interne in legno. L'accesso al piano superiore avviene per il tramite di scala in legno posta nell'ingresso dell'abitazione. A detto piano sono presenti n. 4 camere, n. 1 corridoio di distribuzione e n. 1 bagno. I pavimenti sono in legno, porte in legno, chiusure esterne come il piano sottostante. Il soffitto del corridoio è rivestito con doghe in legno perlineate, l'altezza è variabile da m 2,45 a m 2,73 ovvero il soffitto segue l'andamento della copertura. Tutte le pareti delle camere e del corridoio sono imbiancate; il bagno possiede lavabo, wc, doccia ed ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle tipo legno. Il tutto in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è riscaldato mediante stufa a legna collocata in cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento si articola su 2 livelli fuori terra oltre il magazzino sito al piano terra. L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 77.284,84

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58

Il presente bene risulta essere un terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce

integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienda in data 17/04/2024. Il terreno oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'accesso al terreno avviene per il tramite di percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere al terreno occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) ed espletare curva a gomito sulla destra. Detto terreno risulta composto da strada di accesso ai fabbricati e da terreno semi-pianeggiante adibito a prato con ulivi piantumati lungo i confini e a lato della strada. Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 790 di cui circa 280 mq riguardanti la strada di accesso e mq 510 edificabili con le seguenti modalità: Ai sensi e per gli effetti del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 112,71.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 58, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle norme di attuazione l'indice di utilizzazione insediativa è 0,24 mq/mq e la nuova edificazione deve rispettare la distanza di 5 metri dal confine, 3 metri da strade carrabili e pedonali e 10 m da edifici esistenti. L'altezza massima consentita è di 10,50 m e il numero di piani fuori terra è 3. Si precisa che il terreno possiede al suo contorno piante di ulivo che, in linea teorica non sarebbero da abbattere essendo collocate entro i 5 metri dal confine; qualora ai sensi di un ipotetico progetto di fabbricato ex novo alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà anche ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi.

Prezzo base d'asta: € 37.363,36

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59
L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 10 metri in leggera salita. Il presente bene risulta essere sedime di fabbricato rurale demolito sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienda in data 17/04/2024. Attualmente il fabbricato rurale non esiste più e non è dato conoscere l'anno di demolizione del fabbricato, che presumibilmente è avvenuto post anno 1999 (anno

di acquisto del bene). Nello stato attuale il sedime pari a mq 110 pur essendo ricompreso in zona edificabile per le sue caratteristiche planimetriche non può essere interessato da alcun intervento di ricostruzione di immobile. Il sedime risulta in parte pavimentato in ghiaia ed in parte asfaltato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 59 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano. Si rileva che ad oggi si tratta di terreno privo di fabbricato rurale che non fu accatastato al catasto terreni per cui in oggi data la sua posizione (limitrofa ad edifici esistenti) non può essere considerato e valutato quale terreno edificabile.

Prezzo base d'asta: € 9.595,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61

L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Il presente bene risulta essere terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Detto terreno risulta adibito ad uliveto e prato semi-pianeggiante con accesso da percorso interpoderale laterale. Qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi. Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 490. Secondo quanto indicato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 92,39. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 61, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona NI-CO del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. Tale ambito (Nucleo Insediato - Consolidamento) presenta tra gli obiettivi il consolidamento dell'impianto urbano e del tessuto edilizio nonché delle aree che siano già riconoscibili per garantire una corretta definizione paesistica ambientale dell'insieme. Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano. Per quanto attiene la normativa urbanistica a livello comunale si precisa che il comune è dotato di Programma di Fabbricazione dell'anno 1997. Nella tavola 5 l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona BC di completamento. Ai sensi dell'art. 38 delle norme di piano in tale area sono consentiti tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti compresa la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle norme di attuazione dell'indice di utilizzazione insediativa è 0,24 mq/mq e la nuova

edificazione deve rispettare la distanza di 5 metri dal confine, 3 metri da strade carrabili e pedonali e 10 m da edifici esistenti. L'altezza massima consentita è di 10,50 m e il numero di piani fuori terra è 3. Si precisa che il terreno possiede al suo interno numerose piante di ulivo - uniformemente distribuite, pertanto qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi.

Prezzo base d'asta: € 24.501,82

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.131,43

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Neirone (GE) - VIA PIANE 65, edificio 1, scala 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	100,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento versa in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. Il magazzino, oggetto di pignoramento, è collocato al piano terra di edificio monofamiliare contraddistinto dal civico di via Piane 65. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Il magazzino è sito al piano terra e si compone di 4 locali. Il primo locale possiede varco pari a mt 2,22 chiuso da serramento in alluminio di colore bianco dotato anche di vetri. La porta pedonale è di dimensione pari a circa 90 cm. Tale primo vano presenta soffitto in cemento armato a vista, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. Da tale vano si accede a sinistra ad un locale di circa mq 24 in oggi adibito a tavernetta. Tale locale è pavimentato con piastrelle in cotto, pareti intonacate e soffitto a vista in travi ed impalcato in legno. Detto locale è dotato di n. 2 finestre che sono prospicienti il prospetto sud-ovest del fabbricato. Tali bucatore sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato bianco, vetro-camera e chiusura esterna ad inferriata. Dal vano di accesso si accede inoltre ai due vani prospicienti il terrapieno di cui il primo è dotato di porta in legno ad una anta ed è privo di finestra, il secondo vano è dotato di finestra sul fronte nord-ovest del fabbricato. Entrambi i locali possiedono pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e soffitti a vista con travi ed impalcato in legno. Detti locali sono illuminati con plafoniere così come il primo vano, mentre la tavernetta è dotata di lampade a parete. In alcuni locali sono presenti terminali di impianti relativi all'abitazione dei piani superiori. Nel locale tavernetta, che non possiede i requisiti di abitabilità, è presente un forno a legna in muratura che dovrà essere demolito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.284,84

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Neirone (GE) - VIA PIANE 65 , edificio 1, scala 1, piano 1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 939, Sub. 2,	Superficie	171,19 mq

	Categoria A3	
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento versa in buone condizioni di conservazione.	
Descrizione:	Il presente bene risulta essere appartamento sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udenza in data 17/04/2024. L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone, accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato diramantesi da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 20 metri in leggera salita. Si tratta nello specifico di appartamento su n. 2 livelli con sottostante magazzino (lotto 1); ovvero l'immobile è inserito in fabbricato costituito da n.3 livelli di cui il piano terra è adibito a magazzino (lotto 1) ed il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione (lotto 2). L'accesso all'abitazione avviene lateralmente, sul fronte sud-est per il tramite di terrazza (sopristante il garage - inserito nel lotto 1) e scala esterna. Il fabbricato sul lato nord est è confinante con altra proprietà. Nello specifico si tratta di un agglomerato di epoca afferente ai primi del novecento di cui l'immobile oggetto di procedura costituisce la parte di testata lato sud-ovest. L'accesso avviene per il tramite di porta in legno blindata, al piano di accesso (piano primo) tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato poste in diagonale. I soffitti di cucina e soggiorno sono rivestiti con doghe in legno perlinato. A detto livello sono presenti ingresso, ripostiglio, bagno, cucina e soggiorno. La cucina presenta rivestimento di piastrelle sul lato cottura; il bagno presenta rivestimento fino ad una altezza di circa 2 metri ed è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Nel ripostiglio è presente il boiler per la produzione di acqua calda. Le chiusure esterne sono a persiana ed i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro-camera; porte interne in legno. L'accesso al piano superiore avviene per il tramite di scala in legno posta nell'ingresso dell'abitazione. A detto piano sono presenti n. 4 camere, n. 1 corridoio di distribuzione e n. 1 bagno. I pavimenti sono in legno, porte in legno, chiusure esterne come il piano sottostante. Il soffitto del corridoio è rivestito con dighe in legno perlinato, l'altezza è variabile da m. 2,45 a m. 2,73 ovvero il soffitto segue l'andamento della copertura. Tutte le pareti delle camere e del corridoio sono imbiancate; il bagno possiede lavabo, wc, doccia ed ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle tipo legno. Il tutto in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è riscaldato mediante stufa a legna collocata in cucina.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.363,36

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 58, Qualità Seminativo arborato	Superficie	790,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato conservativo ed è adibito a prato con alberature.		
Descrizione:	Il presente bene risulta essere un terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udenza in data 17/04/2024. Il terreno oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'accesso al terreno avviene per il tramite di percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere al terreno occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) ed espletare curva a gomito sulla destra. Detto terreno risulta composto da strada di accesso ai fabbricati e da terreno semi-pianeggiante adibito a prato con ulivi piantumati lungo i confini e a lato della strada. Complessivamente il terreno		

	presenta una superficie di mq 790 di cui circa 280 mq riguardanti la strada di accesso e mq 510 edificabili con le seguenti modalità: Ai sensi e per gli effetti del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 112,71.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.595,00

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 59	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato rurale risulta demolito.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Ovvero per accedere all'immobile oggetto di pignoramento occorre transitare sulla via principale del comune, immettersi sul percorso privato (accessibile da piccola automobile) espletare curva a gomito sulla destra quindi percorrere circa 10 metri in leggera salita. Il presente bene risulta essere sedime di fabbricato rurale demolito sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Attualmente il fabbricato rurale non esiste più e non è dato conoscere l'anno di demolizione del fabbricato, che presumibilmente è avvenuto post anno 1999 (anno di acquisto del bene). Nello stato attuale il sedime pari a mq 110 pur essendo ricompreso in zona edificabile per le sue caratteristiche planimetriche non può essere interessato da alcun intervento di ricostruzione di immobile. Il sedime risulta in parte pavimentato in ghiaia ed in parte asfaltato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.501,82

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Neirone (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	490,00 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Fig. 41, Part. 61, Qualità Seminativo arborato	ASTE GIUDIZIARIE®
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato conservativo ed è adibito a giardino dell'abitazione con prato con alberature.	
Descrizione:	L'immobile oggetto di procedura è collocato nel Comune di Neirone. Il Comune di Neirone è accessibile per il tramite della strada provinciale SP21 della Val Fontanabuona che si dirama dalla strada statale SS225 nel comune di Gattorna. L'immobile risulta accessibile carrabilmente tramite percorso privato accessibile da tornante della strada principale del comune. Il presente bene risulta essere terreno sito in Località Piane civ. 65. Detto bene costituisce integrazione alla procedura RE 312/2023 riunita con la procedura RE 31/2024. L'integrazione dell'incarico discende dal Provvedimento del Giudice come da Verbale Udienza in data 17/04/2024. Detto terreno risulta adibito ad uliveto e prato semi-pianeggiante con accesso da percorso interpodere laterale. Qualora si dovesse realizzare un nuovo fabbricato e alcune piante dovessero interferire con la nuova costruzione si dovrà necessariamente ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 60/1993 art. 10 comma 2 lettera f e successivi commi. Complessivamente il terreno presenta una superficie di mq 490. Secondo quanto indicato nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Neirone art. 38 in zona BC (zona di completamento) è possibile edificare 0,24 mq/mq con altezza massima di edifici pari a 10,50 ml, n. piani fuori terra 3 e distanza dai confini pari a 5 m, distanza da strade pedonali e carrabili pari a 3 metri, distanza da altri edifici pari a 10 metri. Ovvero nel caso specifico è possibile destinare a nuova costruzione una superficie pari a mq 92,39.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NEIRONE (GE) - VIA PIANE 65, EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013

Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83

Quota: 1/1

Importo: € 83.080,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.540,00

Spese: € 41.540,00

Percentuale interessi: 6,67 %

Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA

Data: 24/01/2013

N° repertorio: 12087

N° raccolta: 6230

Note: Si precisa che tale iscrizione verte sui seguenti immobili: immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2; Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 1, CAT C/2, CONSISTENZA 68 MQ, PIANO TERRA. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 13/07/2023

Reg. gen. 7462 - Reg. part. 6258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEIRONE (GE) - VIA PIANE 65 , EDIFICIO 1, SCALA 1, PIANO 1,2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013

Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83

Quota: 1/1

Importo: € 83.080,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.540,00
Spese: € 41.540,00
Percentuale interessi: 6,67 %
Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Data: 24/01/2013
N° repertorio: 12087
N° raccolta: 6230

Note: Si precisa che tale iscrizione verte sui seguenti immobili: immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2; Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 1, CAT C/2, CONSISTENZA 68 MQ, PIANO TERRA. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023

Reg. gen. 223 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NEIRONE (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 58

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023

Reg. gen. 223 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A NEIRONE (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 59

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023

Reg. gen. 223 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NEIRONE (GE) - VIA PIANE 65 - PARTICELLA 61

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a CHIAVARI il 15/12/2023

Reg. gen. 223 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.