

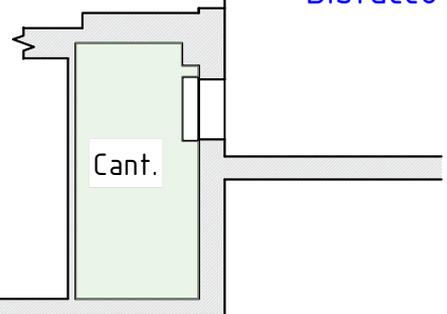
PIANO 1SS  
h=2.50

Distacco



Altra u.i.u.  
Sub. 4

Distacco



Terrapieno

Roberto Gennaro  
Ingegnere Civile

Via F.lli Gazzo 3 Serra Riccò GE  
T. +39 0107856501  
F. +39 0107856501  
Mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)  
PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)  
C.F.: GNNRRT78A23D969W  
P.I.: 01586300996

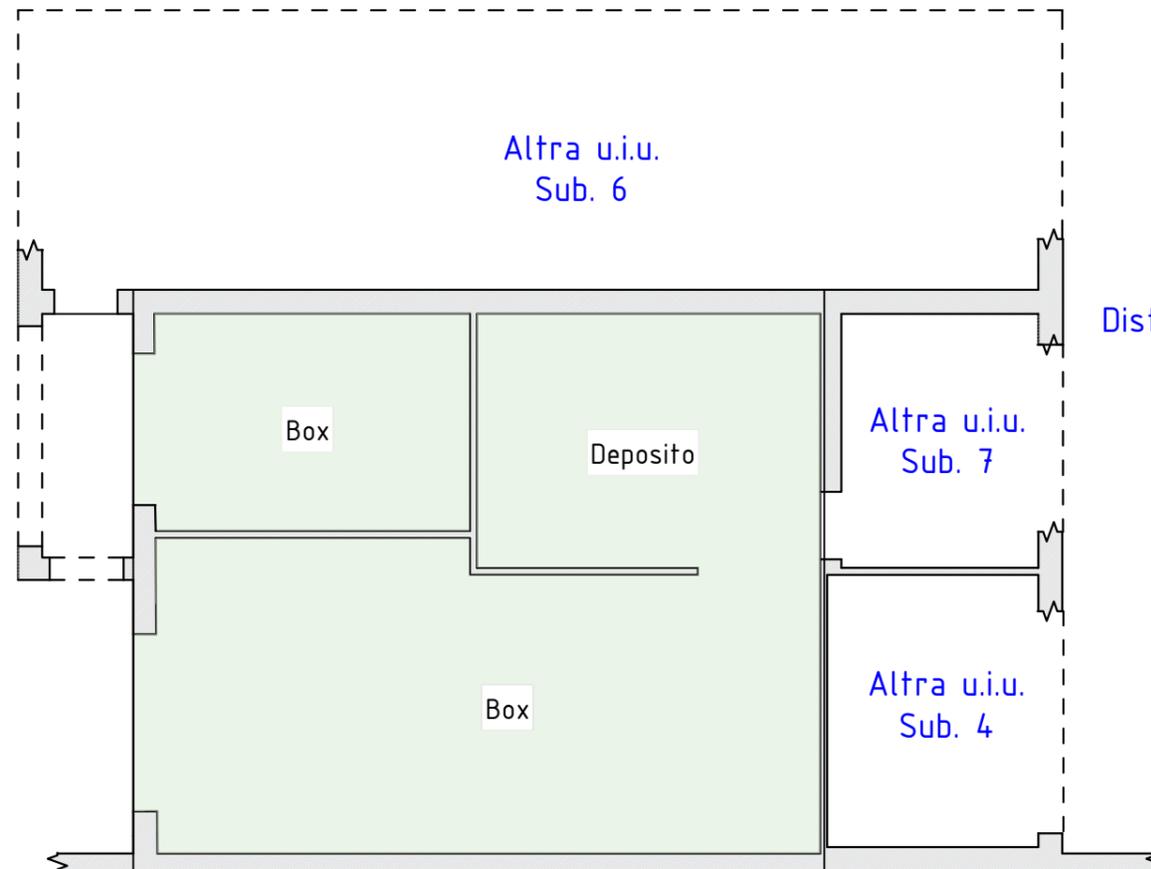


Tribunale di Genova  
proc. n. 714/2019 R.G.E.

LOTTO SECONDO

Via Pontori civ. 30 - Ne (GE)  
Fg. 27 part. 326 sub. 5

Data	Scala	Stralcio planimetrico <a href="#">ad uso calcolo consistenze</a>	Tav.
23/10/20	1:200		3



Terrapieno

Roberto Gennaro  
Ingegnere Civile

Via F.lli Gazzo 3 Serra Riccò GE  
T. +39 0107856501  
F. +39 0107856501  
Mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)  
PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)  
C.F.: GNNRRT78A23D969W  
P.I.: 01586300996



Tribunale di Genova  
proc. n. 714/2019 R.G.E.

LOTTO SECONDO

Via Pontori civ. 30 - Ne (GE)  
Fig. 27 part. 326 sub. 8

Data	Scala	Stralcio planimetrico ad uso calcolo consistenze	Tav. 6
23/10/20	1:200		



ROBERTO GENNARO  
Ingegnere Civile

Via F.lli Gazzo 3/2 – 16010 – Serra Riccò (GE)  
C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

# TRIBUNALE DI GENOVA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZ. VII CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.: DOTT. R. AMMENDOLIA

R.G.E.  
714/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALL. A1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E-mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)  
PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

T./F. +39 0107856501  
Mob. +39 3470533749

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Esterni



Foto 3 - Esterni



Foto 4



Foto 5 - Esterni



Foto 6 - Esterni



Foto 7 - Esterni



Foto 8 – Pertinenza Sub 4



Foto 9 – Pertinenza Sub 4



Foto 10– Pertinenza Sub 4



Foto 11– Pertinenza Sub 4



Foto 12– Pertinenza Sub 4



Foto 13– Pertinenza Sub 4



Foto 14 – Pertinenza Sub 4



Foto 15– Pertinenza Sub 4



Foto 16– Pertinenza Sub 4



Foto 17 – Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 18– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 19– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 20– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 21– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 22– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 23– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 24



Foto 25



Foto 26– Appartamento sub. 6 civ. 28



Foto 27 – Subalterno 8



Foto 28 – Subalterno 8



Foto 29 – Subalterno 8



Foto 30 – Subalterno 8



Foto 31 – Subalterno 8



Foto 32 – Subalterno 8



Foto 33 – Subalterno 8



Foto 34 – Subalterno 8

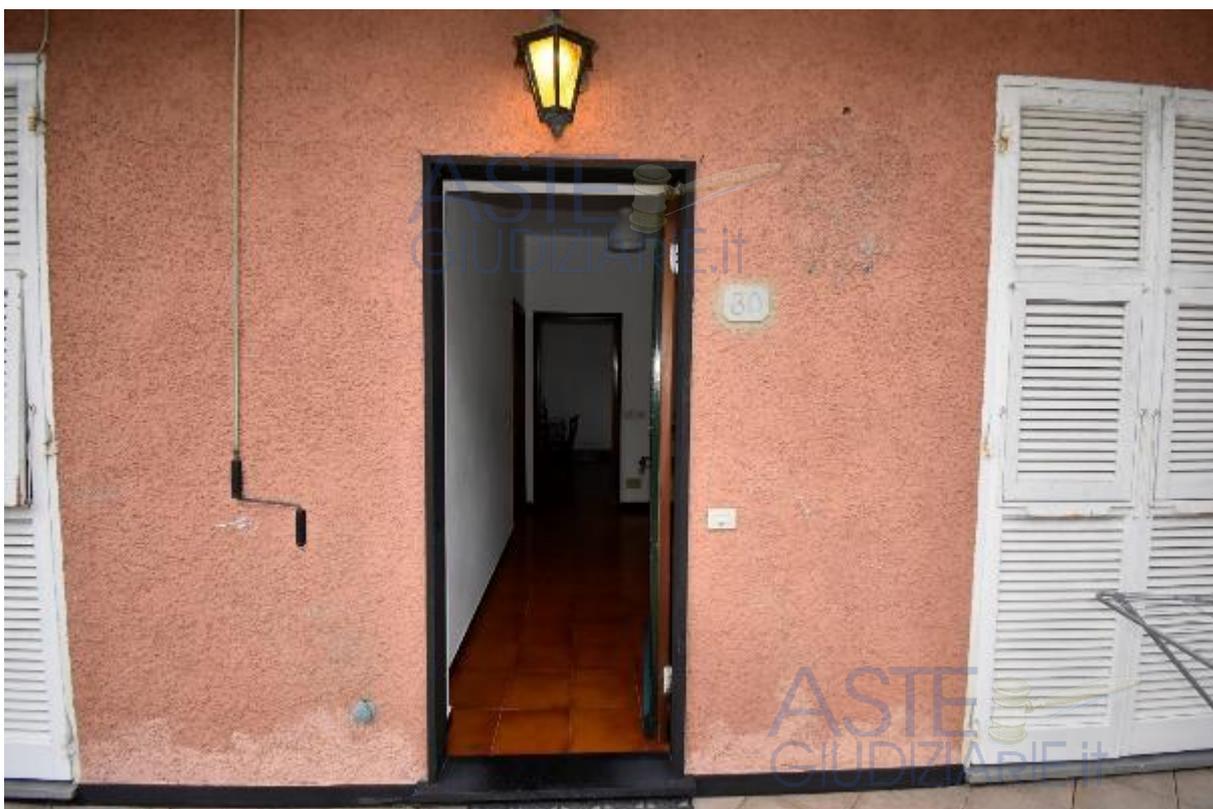


Foto 35 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 36 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 37 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 38 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 39 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 40 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 41 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 42 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 43 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 44 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 45 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 46 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 47 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 48 – Appartamento civ. 30 (sub. 4)



Foto 49

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 714/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	15
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	16
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	16
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	17
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	17
Titolarità .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	18
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	18
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	18
Confini.....	18



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	19
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	19
Consistenza.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	22
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	25
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	26
Dati Catastali.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	28
Precisazioni.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	29
Stato conservativo.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	29
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	29



<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	30
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	30
Stato di occupazione .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	31
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	40
Normativa urbanistica.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	42
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	42
Regolarità edilizia.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	44



<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	45
Stima / Formazione lotti .....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	47
Riepilogo bando d'asta.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 714/2019 del R.G.E.....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.004,38</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 203.387,94</b> .....	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	60
<b>Bene N° 1</b> - Monolocale ubicato a Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4.....	60
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30.....	60
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28.....	61
<b>Bene N° 4</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	62
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30.....	62
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29.....	63
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30 .....	63



## INCARICO

---

In data 05/03/2020, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com), PEC [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu), Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Monolocale posto al piano quarto, contraddistinto con il numero interno 19 scala B, con piccolo servizio e annesso balconcino

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.

La documentazione catastale, sostituita dalla certificazione notarile in atti, è stata reperita dallo scrivente ed è prodotta in all. 2-3

## 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'appartamento confina, da nord in senso orario: distacco condominiale, appartamento int. 18, pianerottolo di accesso, vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	0,00 m	
Balcone	0,80 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1981 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 405, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5
Dal 25/01/1996 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 295, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 28 mq Rendita € 73,60 Piano 4
Dal 30/07/1999 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 405, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 73,60

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
	22	295	29		A3	2	1,5	28 mq	73,6 €	4	

### Corrispondenza catastale

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



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio ha struttura portante a telaio in c.a. con tamponature in laterizio.

Pareti interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica,

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi esterni con vetro singolo.

Impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ma dotato di generatore di ACS autonomo alimentato ad elettricità.

Dotazioni condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, sprovvisto di impianto ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'immobile risultava libero da persone, con presenza di arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutato

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1981 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	09/10/1981	9879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Filippo Rivani Farolfi	30/07/1999	80640	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	11/08/1999	6349	4629
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 23/02/2000  
Reg. gen. 1434 - Reg. part. 214  
Importo: € 20.658,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 15/11/2012  
Reg. gen. 8493 - Reg. part. 883



Importo: € 102.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: A. Guglielmoni  
Data: 12/11/2012  
N° repertorio: 12901  
N° raccolta: 4497

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Chiavari il 05/05/2017  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 531  
Importo: € 46.938,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.469,02

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato costruito dietro rilascio di licenza edilizia n.2 del 26/01/1976 e successiva licenza di variante n.2474 del 11/11/1976

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato n. 264 del 20/12/1980

### 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello di cui al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia, unito alla presente.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.670,00

L'amministrazione, contattata dallo scrivente, ha restituito le informazioni di cui in all. 5, senza precisare l'ammontare delle spese ordinarie relative ai soli due ultimi esercizi. Pertanto, il totale spese sopra indicato riferisce le somme complessivamente portate a consuntivo. L'importo medio annuo delle spese ordinarie è altresì sopra indicato.

L'amministrazione ha reso noto che non sono state deliberate spese straordinarie.



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

Appartamento posto al primo piano di 8,5 vani catastali, composto da soggiorno, quattro camere, due bagni, cucina, soggiorno, terrazza a livello, oltre a pertinenze (cantine, depositi e magazzini) posti ai sottostanti piani terra e seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

Appartamento posto al piano terreno di 3,5 vani catastali, composto da soggiorno, camera, bagno e cucina, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---



Locale caldaia, posto al piano seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Locale magazzino, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

Locale autorimessa, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Terreno circostante casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.



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**

---



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

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

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

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)

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

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)

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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)



**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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)

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

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)

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

L'appartamento confina, sui lati sud, ovest e nord con distacco pertinenziale Fg. 27 part. 56 NCT e sul lato est con strada comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT e con la strada

comunale

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

L'appartamento confina, sui lati sud, ovest e nord con distacco pertinenziale Fg. 27 part. 56 NCT e sul lato est sub. 7 e 8

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT e con la strada comunale

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

L'immobile confina, sul lato nord con distacco e terrapieno, sul lato est con terrapieno, sui lati sud e ovest con sub. 4

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT e con la strada comunale

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

L'immobile confina, sul lato nord con distacco, sul lato est con sub. 5, sul lato sud con sub. 8 e sul lato ovest con sub. 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT e con la strada comunale

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

L'immobile confina, sul lato nord con sub. 7 e 4, sul lato est con terrapieno, sul lato sud con distacco e sul lato ovest con sub. 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT e con la strada comunale

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Il terreno confina con mappali 57,54,55 del Fg. 27 NCT ed è inframmezzato dalla strada comunale

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione civ. 30 (sub 4)	114,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,00 m	

Terrazza civ. 30 (sub 4)	37,26 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	
Cantina e locali tecnici PT sub. 4	11,40 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	2,95 m	
Depositi e cantine P1SS sub 4	93,00 mq	102,00 mq	0,25	25,50 mq	2,50 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Appartamento civ. 28 (sub 6)	52,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	0,00 m	
Terrazza coperta sub 6	4,30 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina sub. 5	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,95 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze,



incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

#### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino PT sub 7	10,30 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,95 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

#### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box e deposito PT sub. 8	72,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	2,95 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno pertinenziale fino alla concorrenza della sup abitativa	190,00 mq	190,00 mq	0,10	19,00 mq	0,00 m	
Terreno pertinenziale	1710,00 mq	1710,00 mq	0,02	34,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile in natura

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è tecnicamente divisibile in natura, nei singoli cespiti catastali che lo compongono.

Altresì, lo scrivente ha valutato la possibilità di suddividere la vendita del presente fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre

la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 20/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 392,51
Dal 20/01/2015 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 417,04 mq Piano S1-T-1
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 170 mq Rendita € 417,04 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 20/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 20/01/2015 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 171,72 Piano T
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 171,72 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 20/01/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Rendita € 5,78
Dal 20/01/2015 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Piano S1
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 8 mq Rendita € 5,78 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 56, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 247,90
Dal 22/10/2004 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 6,51
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 326, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 6,51 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 22/10/2004 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 27, Part. 326, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 70,9 mq Rendita € 6,51
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 27, Part. 326, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 70 Superficie catastale 70 mq Rendita € 72,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 56 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1900 Reddito dominicale € 16,68 Reddito agrario € 8,83
Dal 04/02/2015 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 56 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1900 Reddito dominicale € 16,68 Reddito agrario € 8,83

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	326	4		A3	3	8,5	170 mq	417,04 €	S1-T-1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	326	6		A3	3	3,5	64 mq	171,72 €	T		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	326	5		C2	1	8	8 mq	5,78 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	326	7		C2	1	9	9 mq	6,51 €	T		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	27	326	8		C6	1	70	70 mq	72,3 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	56				Seminativo arborato irriguo	3	1900 mq	16,68 €	8,83 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Non sussiste corrispondenza tra qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente (incolto, prato).

Si segnala che nell'EDM catastale non è correttamente rappresentata la strada comunale che, in realtà, "taglia" il cespite in due. Occorre provvedere a regolarizzazione.

L'Amministrazione Comunale, contattata allo scopo di reperire informazioni in merito, ha riferito che "la situazione riscontrata è comune a quasi tutti i tratti di strade comunali in quanto il relativo sedime non è mai stato stralciato dalla proprietà privata e segnato in mappa come strada"

**PRECISAZIONI**

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Si segnala che nell'EDM catastale non è correttamente rappresentata la strada comunale che, in realtà, "taglia" il cespite in due. Occorre provvedere a regolarizzazione.

L'Amministrazione Comunale, contattata allo scopo di reperire informazioni in merito, ha riferito che "la situazione riscontrata è comune a quasi tutti i tratti di strade comunali in quanto il relativo sedime non è mai stato stralciato dalla proprietà privata e segnato in mappa come strada" e che attualmente non è reperibile alcuna altra informazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete..

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Il terreno si trova allo stato incolto

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

Il fabbricato più ampio ha struttura mista in c.a. e laterizio.

Pareti interne: tinteggiate

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica,

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi esterni in legno vetro singolo

Impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo combinato ACS alimentato a GPL.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

Il fabbricato più ampio ha struttura mista in c.a. e laterizio.  
Pareti interne: tinteggiate  
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica,  
Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi esterni in legno vetro singolo  
Impianto elettrico sottotraccia.  
L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo combinato ACS alimentato a GPL.



**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Il fabbricato più ampio ha struttura mista in c.a. e laterizio.  
Pareti interne: tinteggiate



**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Il fabbricato più ampio ha struttura mista in c.a. e laterizio.  
Pareti interne: tinteggiate

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

Il fabbricato più ampio ha struttura mista in c.a. e laterizio.  
Pareti interne: tinteggiate



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Si allega certificato di destinazione urbanistica

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Scadenza contratto: 08/09/2021

**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta locato con contratto NON registrato (ved. all. 11), recante data di stipula (8/3/2020) successiva a quella del pignoramento (08/03/2020)

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---



L'immobile risulta libero



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

L'immobile risulta libero



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
		<b>Registrazione</b>			
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
		<b>Registrazione</b>			



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiavari		26	671		
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente



**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiavari		26	671		
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'atto di provenienza è allegato alla presente

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari		26	671
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

Periodo	Proprietà	Atti			



Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiavari		26	671		
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 23/10/1985 al 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/10/1985		
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/10/1985	5958	4572
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari		26	671
Dal 04/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. Benetti	04/02/2015	28858	14586
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	05/03/2015	1662	1398
<b>Registrazione</b>					
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

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

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28

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

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBIcata A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBIcato A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00



Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

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

#### Iscrizioni

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

Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---



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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale



### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

---

Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

Ricade in parte in Zona: IS-MA - Assetto Insediativo del PTCP Insediamenti sparsi - regime normativo di mantenimento del PTCP

Ricade in parte in Zona: NI-CO - Assetto Insediativo del PTCP Nuclei Isolati - regime normativo di consolidamento del PTCP

Ricade in parte in Zona: Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998.

Ricade in parte in Zona: Pg3b di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998.

Ricade in parte in Zona: Vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 4/1999 e s.m.i.

Ricade in parte in Zona: AC-C - Ambito di conservazione - Nuclei rurali tipo C

Ricade in parte in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Prato - (I.U.I. = 0,0571 mq/mq)

Ricade in parte in Zona: TPA-E2 - territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginal



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

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

L'immobile risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972

- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000

- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015



#### **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.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello ultimamente autorizzato.



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

---

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

L'immobile risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972
- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015

#### ***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.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello ultimamente autorizzato.

### **BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

---

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

L'immobile risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972
- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015

#### ***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.



Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello ultimamente autorizzato.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

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

L'immobile risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972
- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello ultimamente autorizzato.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29**

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

L'immobile risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972
- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.



Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quello ultimamente autorizzato.

**BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**



L'immobile insistente su porzione di terreno risulta autorizzato a seguito dei seguenti provvedimenti (ved. all. 7)

- Licenza edilizia n. 27 del 25/08/1972
- Sanatoria n. 199 del 12/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ex art. 49 L.R. 16/2088 e s.m.i. prot. 5674 del 21/05/2015



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

I lotti sono stati formati, principalmente, su base geografica e sulle concrete stimate possibilità di vendita.

Per quanto riguarda il Lotto 2, lo scrivente ha valutato preliminarmente la possibilità di suddividere la vendita del fabbricato in n. 2 lotti (uno composto dai subb. 4-5, l'altro composto dai subb. 6-7-8), lasciando indiviso il terreno pertinenziale (o, altrimenti, ipotizzando costi di frazionamento). Tale ipotesi, fattibile "sulla carta", è stata tuttavia scartata in quanto, considerata la fase congiunturale del mercato immobiliare, il segmento di mercato, la zona di riferimento (si veda l'analisi prodotta in All. 10d) la suddivisione in lotti non porterebbe beneficio in termini di maggiore valorizzazione dei beni, né tantomeno in termini di loro maggiore appetibilità sul mercato. Per contro, aumenterebbero sensibilmente i costi di procedura, legati anche a possibili lotti invenduti. Per tale motivazione, lo scrivente ritiene di proporre la vendita del fabbricato da terra a tetto, comprensivo delle due abitazioni e delle relative pertinenze, incluso terreno, in un unico lotto di vendita.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4  
Monocale posto al piano quarto, contraddistinto con il numero interno 19 scala B, con piccolo servizio e annesso balconcino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 295, Sub. 29, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.162,50  
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.  
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile.  
Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI



nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 980,00/mq ed Euro 1450,00/mq (ved. All. 10a)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 874,52/mq (ved. All. 10b) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 850,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4	27,25 mq	850,00 €/mq	€ 23.162,50	100,00%	€ 23.162,50
				Valore di stima:	€ 23.162,50

Valore di stima: € 23.162,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 22.004,38**

Dovrà tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5,00% del valore dell'immobile.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30

Appartamento posto al primo piano di 8,5 vani catastali, composto da soggiorno, quattro camere, due bagni, cucina, soggiorno, terrazza a livello, oltre a pertinenze (cantine, depositi e magazzini) posti ai sottostanti piani terra e seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 123.494,10

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile.

Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 730,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28

Appartamento posto al piano terreno di 3,5 vani catastali, composto da soggiorno, camera, bagno e cucina, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.910,00



Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile.

Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 730,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30  
Locale caldaia, posto al piano seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.095,00  
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.  
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile, considerata come pertinenza delle u.i. residenziali facenti parte del fabbricato.  
Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in



esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 730,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30

Locale magazzino, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.007,50

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile, considerata come pertinenza delle u.i. residenziali facenti parte del fabbricato.

Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)



Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 730,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29

Locale autorimessa, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.200,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile, considerata come pertinenza delle u.i. residenziali facenti parte del fabbricato.

Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 730,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze



e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30

Terreno circostante casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 21.280,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile, considerata come pertinenza delle u.i. residenziali facenti parte del fabbricato.

Il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. B01 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti alla destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 720,00/mq ed Euro 1050,00/mq (ved. All. 10c)

Per contro, il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari rispetto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e rispetto alle finalità attuali della presente stima, restituisce rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 730,00/mq (ved. All. 10d) Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e delle richieste del mercato immobiliare, ritengo equo stimare in Euro 400,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo, incluse le necessità di regolarizzazione catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ne (GE) - Via Pontori	169,17 mq	730,00 €/mq	€ 123.494,10	100,00%	€ 123.494,10



30					
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Ne (GE) - Via Pontori 28	67,00 mq	730,00 €/mq	€ 48.910,00	100,00%	€ 48.910,00
<b>Bene N° 4 -</b> Locale caldaia, cabina elettrica Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30	1,50 mq	730,00 €/mq	€ 1.095,00	100,00%	€ 1.095,00
<b>Bene N° 5 -</b> Magazzino Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30	2,75 mq	730,00 €/mq	€ 2.007,50	100,00%	€ 2.007,50
<b>Bene N° 6 -</b> Garage Ne (GE) - Via Pontori civ. 29	40,00 mq	730,00 €/mq	€ 29.200,00	100,00%	€ 29.200,00
<b>Bene N° 7 -</b> Terreno Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30	53,20 mq	400,00 €/mq	€ 21.280,00	100,00%	€ 21.280,00
Valore di stima:					€ 225.986,60

Valore di stima: € 225.986,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Costi di regolarizzazione catastale CT	5,00	%

**Valore finale di stima: € 203.387,94**

Dovrà tenersi conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5,00% del valore dell'immobile.

Deve tenersi altresì conto di un abbattimento correlato ai costi da sostenersi per regolarizzare la situazione catastale del terreno pertinenziale facente parte del lotto di vendita. Cfr. sezione "precisazioni" in perizia.



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.

Serra Riccò, li 16/11/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gennaro Roberto

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 - Perizia di stima (privacy)
- ✓ Visure e schede catastali - All. 2 - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - All. 3 - PIn catastali
- ✓ Altri allegati - All. 4 - Restituzione grafica rilievi
- ✓ Altri allegati - All. 5 - Documentazione condominiale
- ✓ Atto di provenienza - All. 6 - Atti di provenienza
- ✓ Tavola del progetto - All. 7 - Autorizzazioni edilizie e tavole progettuali
- ✓ Altri allegati - All. 8 - Attestati di prestazione energetica
- ✓ Atto di provenienza - All. 9 - ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. 10 - Valutazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Foto - All. A - Fotografie beni immobili
- ✓ Altri allegati - All. 11 - contratto di locazione



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4  
Monocale posto al piano quarto, contraddistinto con il numero interno 19 scala B, con piccolo servizio e annesso balconcino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 295, Sub. 29, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 22.004,38

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 30  
Appartamento posto al primo piano di 8,5 vani catastali, composto da soggiorno, quattro camere, due bagni, cucina, soggiorno, terrazza a livello, oltre a pertinenze (cantine, depositi e magazzini) posti ai sottostanti piani terra e seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ne (GE) - Via Pontori 28  
Appartamento posto al piano terreno di 3,5 vani catastali, composto da soggiorno, camera, bagno e cucina, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30  
Locale caldaia, posto al piano seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30  
 Locale magazzino, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 7, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via Pontori civ. 29  
 Locale autorimessa, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente strumento urbanistico, il fabbricato ricade in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30  
 Terreno circostante casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Seminativo arborato irriguo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Ricade in parte in Zona: IS-MA - Assetto Insediativo del PTCP Insediamenti sparsi - regime normativo di mantenimento del PTCP Ricade in parte in Zona: NI-CO - Assetto Insediativo del PTCP Nuclei Isolati - regime normativo di consolidamento del PTCP Ricade in parte in Zona: Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998. Ricade in parte in Zona: Pg3b di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16 Piano di Bacino stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico ai sensi art.1, comma 1, del D.L.180/1998 convertito in Legge 267/1998. Ricade in parte in Zona: Vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 4/1999 e s.m.i. Ricade in parte in Zona: AC-C - Ambito di conservazione - Nuclei rurali tipo C Ricade in parte in Zona: AR 18 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Prato - (I.U.I. = 0,0571 mq/mq) Ricade in parte in Zona: TPA-E2 - territori di presidio ambientale con fenomeni legati a produzioni marginal

**Prezzo base d'asta: € 203.387,94**

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 714/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.004,38**

<b>Bene N° 1 - Monolocale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moconesi (GE) - Via Samuele Ferretti 2, scala B, interno 19, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 295, Sub. 29, Categoria A3	<b>Superficie</b>	27,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Monolocale posto al piano quarto, contraddistinto con il numero interno 19 scala B, con piccolo servizio e annesso balconcino		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.387,94**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	169,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al primo piano di 8,5 vani catastali, composto da soggiorno, quattro camere, due bagni, cucina, soggiorno, terrazza a livello, oltre a pertinenze (cantine, depositi e magazzini) posti ai sottostanti piani terra e seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
---------------------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori 28		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano terreno di 3,5 vani catastali, composto da soggiorno, camera, bagno e cucina, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica

<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete.		
<b>Descrizione:</b>	Locale caldaia, posto al piano seminterrato, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 5 - Magazzino

<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete..		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in		

	parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori civ. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 326, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione, con finiture discrete, pienamente abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Locale autorimessa, posto al piano terreno, facente parte di casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ne (GE) - Via Pontori c/o civ. 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Seminativo arborato irriguo	<b>Superficie</b>	53,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si trova allo stato incolto		
<b>Descrizione:</b>	Terreno circostante casa di abitazione da terra a tetto, con annesso terreno pertinenziale di 1.900 mq. (mapp. 56 Fg. 27), disposta su tre livelli, composta da due appartamenti, uno al primo piano con ampio terrazzo e l'altro più piccolo al piano terreno, con annessi locali tecnici in parte al piano seminterrato e in parte (box e cantine) al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA SAMUELE FERRETTI 2, SCALA B, INTERNO 19, PIANO 4**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 23/02/2000  
Reg. gen. 1434 - Reg. part. 214  
Importo: € 20.658,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Chiavari il 15/11/2012  
Reg. gen. 8493 - Reg. part. 883  
Importo: € 102.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: A. Guglielmoni  
Data: 12/11/2012  
N° repertorio: 12901  
N° raccolta: 4497
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Chiavari il 05/05/2017  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 531  
Importo: € 46.938,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.469,02

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 30**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI 28**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 6 - GARAGE UBIcato A NE (GE) - VIA PONTORI CIV. 29

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 21/01/2020  
Reg. gen. 512 - Reg. part. 408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A NE (GE) - VIA PONTORI C/O CIV. 30

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiavari il 16/07/2015  
Reg. gen. 5492 - Reg. part. 605  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 140.000,00



Percentuale interessi: 3,23 %  
Rogante: Benetti Paolo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 28994  
N° raccolta: 14668



**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 21/01/2020

Reg. gen. 512 - Reg. part. 408

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





ROBERTO GENNARO  
Ingegnere Civile

Via F.lli Gazzo 3/2 – 16010 – Serra Riccò (GE)  
C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

# TRIBUNALE DI GENOVA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZ. VII CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.: DOTT. R. AMMENDOLIA

R.G.E.  
714/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALL. A1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E-mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)  
PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

T./F. +39 0107856501  
Mob. +39 3470533749

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 1 – Portone di accesso



Foto 2 - Locale



Foto 3 - Locale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it