
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quadri Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 771/2017 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Lotto 8 _ Appartamento Via del Boschetto 1/1 P.T. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 3) + 1/2 lotto 10 (bene 3)	20
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 9 _ Appartamento Via del Boschetto 1/2 P.1. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 4) + 1/2 lotto 10 (bene 3)	27
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	29
Precisazioni	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32



Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 10 _ Garage Via del Boschetto 1 P.S1. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 5) + terreni (fg. 4 mapp. 1341-1612-1614-817-819-458).....	34
Descrizione.....	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 5).....	34
Beni N° 4-5-6-7-8 - Terreni ubicati a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1341-16212-1614-817-819)	35
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 458).....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Beni N° 3-4-5-6-7-8-9 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1	35
Titolarità.....	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	37
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	37
Confini	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	38
Consistenza	38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	39



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	39
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	41
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	41
Dati Catastali.....	42
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	43
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	43
Stato conservativo.....	43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	43
Parti Comuni.....	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	44
Stato di occupazione.....	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	44
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	44



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	47
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	51
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	52
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	55
Vincoli od oneri condominiali	56
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1	56
Lotto 11 _ magazzino Via dei cogorno, P.t-1. (fg. 4 mapp. 880 sub. 2) + terreni (fg. 4 mapp. 582-591-871).....	57
Descrizione.....	57
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 880 subalterno 2)	57
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 582)	57



Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 591).....	58
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 871).....	58
Titolarità.....	58
Beni N° 10-11-12-13 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno	58
Confini	58
Beni N° 10-11-12-13 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno	58
Consistenza	58
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	58
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	59
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	59
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	60
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	60
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	60
Dati Catastali.....	60
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	60
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	61
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	61
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	61
Stato conservativo.....	61
Beni N° 10-11-12-13 - IMMOBILI ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	62
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T	62
Stato di occupazione.....	62
Beni N° 10-11-12-13 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	62



Provenienze Ventennali.....	62
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	63
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	64
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1.....	65
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	66
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	67
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Beni N° 10-11-12-13 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	68
Regolarità edilizia.....	69
Beni N° 10-11-12-13 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Beni N° 10-11-12-13 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	69
Lotto 12_ magazzino/garage Via dei cogorno, P.t-s1. (fg. 4 mapp. 577-578 sub. 1-2) + terreni (fg. 4 mapp. 1646-49-517).....	70
Descrizione.....	70
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 1).....	70
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 2).....	70
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1 (N.C.T. Foglio 4 mappale 578).....	71
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1646).....	71
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 49).....	71
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 517).....	71
Titolarità.....	71
Beni N° 14-15-16-17-18-19 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	71
Confini.....	72
Beni N° 14-15-16-17-18-19 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	72



Consistenza	72
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1	72
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	72
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	72
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	72
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	73
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	73
Cronistoria Dati Catastali	73
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1	73
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	73
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano S1.....	73
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	74
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	74
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	74
Dati Catastali.....	75
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1	75
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	75
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	75
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	76
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	76
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	76
Stato conservativo	76
Beni N° 14-15-16-17-18-19 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1	76
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	77
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	77
stato di occupazione	77
Beni N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	77
Provenienze Ventennali	77
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1	77



Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	77
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	78
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	79
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	79
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	80
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1.....	80
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	81
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	82
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	82
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	83
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	84
Normativa urbanistica.....	85
Bene N° 14 - magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano s1.....	85
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano t.....	85
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1.....	85
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	85
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	85
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	85
regolarità edilizia.....	85
Beni N° 14-15-16-17-18-19 - immobili ubicati a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno.....	85
Lotto 13_ terreni (fg. 4 mapp. 1606-1607-1608-30-31-395-396).....	87
Descrizione.....	87
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1606).....	87
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1607).....	87
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1608).....	87
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 30).....	88
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 31).....	88



Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 395).....	88
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 396).....	88
Titolarità.....	88
Beni N° 20-21-22 - Terreni ubicati a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve.....	88
Beni N° 23-24-25-26 - Terreni ubicati a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve.....	89
Confini	89
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	89
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	89
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	89
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	89
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	89
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Consistenza	90
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	90
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	91
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	91
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	91
Cronistoria Dati Catastali	91
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	91
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	91
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	92
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	92
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	92
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	92
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	92
Dati Catastali.....	93



Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	93
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	93
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	93
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	93
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	94
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	94
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	94
Provenienze Ventennali.....	94
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	94
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	95
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	95
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	96
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	96
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	97
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	97
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	97
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	98
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	99
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	100
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	100
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	101
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	102
Normativa urbanistica.....	103
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	103



Lotto 14_ terreno (fg. 4 mapp. 1610-1609).....	104
Descrizione.....	104
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	104
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	104
Titolarità.....	104
Bene N° 27-28 - Terreni ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610-1609).....	104
Confini	105
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	105
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	105
Consistenza	105
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	105
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	105
Cronistoria Dati Catastali	105
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	105
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	106
Dati Catastali.....	106
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	106
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	106
Provenienze Ventennali.....	106
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	106
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	108



Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	108
Normativa urbanistica.....	109
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610).....	109
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609).....	109
Lotto 15_terreno (fg. 4 mapp. 1611)	110
Descrizione.....	110
Titolarità.....	110
Confini	110
Consistenza	111
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali.....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	112
Lotto 16_terreni (fg. 4 mapp. 39-40-398-399).....	113
Descrizione.....	113
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 39).....	113
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 40).....	113
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 398).....	113
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 399).....	113
Titolarità.....	114
Beni N° 30-31-32-33 - Terreni ubicati a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve.....	114
Confini	114
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	114
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	114
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	114
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	114
Consistenza	115
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	115



Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	115
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	115
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	115
Cronistoria Dati Catastali	115
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	115
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	116
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	116
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	116
Dati Catastali.....	116
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	116
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	117
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	117
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	117
Provenienze Ventennali.....	117
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	117
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	118
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	118
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	119
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	119
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	120
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	121
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	122
Normativa urbanistica.....	122
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	122
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	123
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	123
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	123
Stima / Formazione lotti.....	124
Lotto 8	124
Lotto 9	125
Lotto 10	126



Lotto 11	128
Lotto 12	130
Lotto 13	133
Lotto 14	135
Lotto 15	136
Lotto 16	137
RIEPILOGO LOTTI:	139
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 771/2017 del R.G.E.....	142
Lotto 8 +1/2 lotto 10- Prezzo base d'asta: € 48.800,00	142
Lotto 9+1/2 lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	143
Lotto 10 - vedi lotto 8 e 9	143
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 3.250,00	145
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 50.170,00	147
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	150
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 1.700,00	153
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 8.200,00	154
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 11.500,00	155
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	157
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.T., interno 1, piano T	157
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.1., interno 2, piano 1	158
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1.....	158
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	159
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	160
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	161
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	161
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	162
Bene N° 9 - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T.....	163
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano T-1.....	163
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	164
Bene N° 12 - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T.....	165
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	165
Bene N° 14 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano T.....	166
Bene N° 15 - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano 1.....	167



Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano S1.....	168
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	168
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	169
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	170
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	170
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	171
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	172
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	173
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	173
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	174
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	175
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	175
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	176
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	177
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	178
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	178
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	179
Bene N° 33 - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T.....	180



INCARICO

In data 17/02/2021, il sottoscritto Geom. Quadri Fabio, con studio in Via Nazionale, 108 - 16039 - Sestri Levante (GE), email info@quadricanepa.it, PEC fabio.quadri@geopec.it, Tel. 0185 482237, assumeva incarico integrativo di precedente CTU già svolta su altri immobili con il sottoindicato quesito:

“ritenuta pertanto l'ammissibilità dell'istanza volta ad ottenere l'integrazione della perizia in relazione agli immobili non ancora oggetto di valutazione e di cui all'elenco evidenziato in giallo allegato all'istanza del 15/12/2020,

ritenuta altresì la necessità che il perito evidenzi se e quali immobili, tra quelli oggetto della richiesta integrazione, siano gravati da sequestro e/o confisca e che lo stesso relazioni sul punto prima di procedere alla stima degli stessi

Invita

L'esperto già nominato geom. Fabio Quadri a completare la relazione peritale con riferimento ai beni immobili non periziati e meglio identificati nell'elenco evidenziato in giallo allegato all'istanza depositata dai fallimenti in data 15/12/2020.

Invita

altresì l'esperto a verificare se e quali immobili, tra quelli oggetto della richiesta integrazione, siano gravati da sequestro e/o confisca identificandoli mediante precisa indicazione dei dati catastali. Una volta eseguita tale rilevazione, invita l'esperto a relazionare allo scrivente G.E. PRIMA di procedere alla stima degli immobili eventualmente gravati da sequestro e/o confisca.”

In data 14/03/2023 il G.d.E. invitava al CTU a depositare sintetica relazione scritta indicando lo stato delle attività in corso ed inconbenti.

In data 27/03/2023 il sottoscritto depositava relazione sintetica come richiesto indicando alcune criticità emerse nel corso delle attività d'indagine.

In data 27/04/2023 il G.d.E., a seguito di confronto con le parti, in merito a quanto rilevato dal sottoscritto, disponeva la correzione della particella 821 del foglio 4, in correzione dell'errore riscontrato onde consentire alle parti interessate l'estensione del pignoramento.

Si procede pertanto alla stima dei beni oggetto di pignoramento esclusi dal sequestro giudiziario in capo all'esecutato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.T., interno 1, piano T (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 3)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.1., interno 2, piano 1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 4)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 5)



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1341)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1612)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1614)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 817)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 819)
- **Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 458)
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 880 subalterno 2)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 582)
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 591)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 871)
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 2)
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano 1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 2)
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 578)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1646)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 49)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 517)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1606)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1607)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1608)



- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 30)
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 31)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 395)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 396)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610)
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1609)
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1611)
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 39)
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 40)
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 398)
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 399)



LOTTO 8 _ APPARTAMENTO VIA DEL BOSCHETTO 1/1 P.T. (FG. 4 MAPP. 1340 SUB. 3) + 1/2 LOTTO 10 (BENE 3)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, interno 1, piano T (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 3)

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare composta di due piani fuori terra ed uno interrato munite di accesso esterno indipendente ubicato nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civico 1, interno 1 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 3 (vedi all.to n°4).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1991 e il 2005, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un piccolo ripostiglio e un locale agricolo con accesso esterno collegato anche internamente all'appartamento (da tamponare internamente) (vedi all.to n° 3).

L'immobile attualmente non dispone dell'accesso carrabile in quanto detto tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno del foglio 4 mappale 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. L'accessibilità all'immobile è stata riattivata solo pedonalmente utilizzando un'antica porta di ingresso posta nel vecchio sentiero Comunale posto a circa cento metri dalla rotabile pubblica (vedi foto all.to n° 6).

Il lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3).

Inoltre dispone della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9).

Si precisa che per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso congiuntamente con il Custode nominato in data 25/05/2021.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

-
-
-
-

CONFINI

L'immobile confina a Nord ed Est con la Particella 1614, a Sud ed Ovest con particella 1341 del Fg. 4 del Comune di Lavagna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/K	37,50 mq	46,15 mq	1	46,15 mq	2,75 m	
Camera 1	15,60 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	2,75 m	
Camera 2	15,40 mq	19,15 mq	1	19,15 mq	2,75 m	
Locale agricolo	19,95 mq	25,60 mq	0.50	12,80 mq	2,75 m	
Bagno 1	7,55 mq	9,15 mq	1	9,15 mq	2,75 m	
Bagno 2	4,10 mq	5,15 mq	1	5,15 mq	2,75 m	
Ripostiglio	1,45 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	2,75 m	
Disimpegno	8,40 mq	9,25 mq	1	9,25 mq	2,75 m	
Terrazzo	22,40 mq	22,40 mq	0.25	5,60 mq	0,00 m	
Porticato	22,00 mq	22,00 mq	0.40	8,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 08/08/2023	I	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1340, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 823,75



		Piano T
--	--	---------

Il mappale 1340 del foglio 4 deriva dalla soppressione degli immobili al foglio 4 mappale 34 subalterni 1 e 2 e mappale 583 con variazione del 30/09/2003 prot. n.ro 308494 nr. 11335.1/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1340	3		A2	2	5 vani	127 mq	823,75 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. Infatti sono emerse lievi difformità inerenti lievi modifiche interne. Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale; per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista. Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 4).

PRECISAZIONI

Il Lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3)

Il lotto dispone altresì della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9).

Si precisa che, la particella 821 del foglio 4 risulta esclusa dalla presente valutazione e quindi dal lotto in esame. Si è provveduto, come disposto dal G.d.E. in data 27/04/2023, alla correzione degli errori catastali rilevati, onde consentire alle parti l'estensione del pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 6)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto bifamiliare, pertanto presenta parti comuni con le altre unità immobiliare, quali corte, scala e camminamenti identificati al Catasto Fabbricato con il foglio 4 mappale 1340 subalterni 1 e 2.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'immobile risulta realizzato tra il 1995 e 2000, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'esposizione cardinale prevalente è a Sud con ampia visuale sulla cittadina di Lavagna e vista mare in lontananza. Si annota la presenza dell'autostrada a circa duecento metri di distanza.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio con vetrocamera ed esterni in persiane alla genovese in alluminio. Il bagno è dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino. L'impianto elettrico è sottotraccia provvisto di salvavita, privo di placche, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia (marca Vaillant) posta in cucina. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna in muratura munito di canna fumaria.

L'immobile non risulta allacciato alla rete alla rete fognaria comunale il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. dall'edificio e a quota superiore. Sarà pertanto necessario prevedere una condotta interrata (lungo il viottolo pedonale) munita di pozzetto di sollevamento dei liquami per permettere il superamento della quota.

L'immobile non risulta allacciato alla rete del Gas cittadino il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml di collegamento potrà essere posizionata interrata in concomitanza ai lavori fognari.

L'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. con possibilità di allaccio lungo il tracciato interrato sopraindicato.

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,75.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725



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 aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Chiavari il 07/09/2016
Reg. gen. 7937 - Reg. part. 950

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di indagini e accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Lavagna risultano le seguenti pratiche edilizie presentate:

- Conc. Ed. n° 3138 del del 27/02/1991 - Ristrutturazione Casa di Civile abitazione;
- Aut. Ed. n° 3138 del 08/03/1993 - Variante alla C.ed n° 3138 del 27/02/1991;
- Condono Edilizio (L.724/1995) n° 995/394 del 19/11/1998 - realizzazione BOX al P.interrato;
- Sanatoria n° 909 del 13/06/2000 - movimento terre con ampliamento intercapedine e completamento - inserite prescrizioni;
- Richiesta di proroga per adempimento prescrizioni di cui alla sanatoria n° 909/1996;
- Comunicazione prot. 643 del 11/01/2005 rilasciata ove dichiara il non
completamento di tutte le opere di completamento prescritte nella sanatoria n° 909/1996 di cui sopra, comunicando che al più presto presenterà un nuovo progetto per il completamento delle opere residuali;
- Acc . di conformità (art. 37 DPR 380/2001) n° 28/2005 del 12/02/2005 per opere di sistemazione esterna (muro) con prescrizioni.

Dal raffronto tra il titoli edilizi suddetti e lo stato attuale dell'immobile, sono emerse le seguenti difformità:

- Modifiche alla tramezzatura interna dell'appartamento posto al piano terra e al piano primo con creazione di locale ripostiglio;
- Creazione di porta interna di collegamento tra locale residenziale e agricola che andrà tamponata.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà tamponare la porta interna (500,00 €) e depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Lavagna, una Comunicazione di opere interne ai sensi dell'articolo 22 comma 3 L.R. 16/2008.

Per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario dei professionisti, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.500,00 compreso IVA e Cassa (euro millecinquecento/00) per professionista e € 172,15 per sanzione.



L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e in particolare risultano assenti gli allacci alla linea pubblica dell'impianto fognario, gas ed elettrico e le relative autorizzazione di allaccio.

Durante il sopralluogo, sono emerse alcune opere non ancora ultimate rispetto ai titoli autorizzati e alle prescrizioni impartite (Sanatoria n° 909/1996) che di seguito elenco sommariamente:

- tamponamento della porta che collega il locale agricolo con la parte residenziale;
- allaccio alla rete fognaria comunale il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. dall'edificio e a quota superiore. Sarà pertanto necessario prevedere una condotta interrata (lungo il viottolo pedonale) munita di pozzetto di sollevamento dei liquami per permettere il superamento della quota;
- l'immobile non risulta allacciato alla rete del Gas cittadino il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml di collegamento potrà essere posizionata interrata in concomitanza ai lavori fognari;
- l'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. con possibilità di allaccio lungo il tracciato interrato sopraindicato.

Per la realizzazione di tali opere viene stimato l'importo di € 30.000, 00 compresa IVA e oneri (da ripartire tra il lotto 8 e 9).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva – CLASSE F (vedi all.to n° 7).
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 9 _ APPARTAMENTO VIA DEL BOSCHETTO 1/2 P.1. (FG. 4 MAPP. 1340 SUB. 4) + 1/2 LOTTO 10 (BENE 3)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, interno 2, piano 1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 4)

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare composta di due piani fuori terra ed uno interrato munite di accesso esterno indipendente ubicato nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civico 1, interno 2 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 4 (vedi all.to n° 10).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1991 e il 2005, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, un piccolo ripostiglio e un terrazzo (vedi all.to n° 9).

L'immobile attualmente non dispone dell'accesso carrabile in quanto detto tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno del foglio 4 mappale 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. L'accessibilità all'immobile è stata riattivata solo pedonalmente utilizzando un antica porta di ingresso posta nel vecchio sentiero Comunale posto a circa cento metri dalla rotabile pubblica (vedi foto all.to n° 12).

Il lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3).

Inoltre dispone della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9).

Si precisa che per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso congiuntamente con il Custode nominato in data 25/05/2021.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-



CONFINI

L'immobile confina a Nord ed Est con la Particella 1614, a Sud ed Ovest con particella 1341 del Fg. 4 del Comune di Lavagna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/K	37,50 mq	46,15 mq	1	46,15 mq	2,75 m	
Camera 1	15,60 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	2,75 m	
Camera 2	15,40 mq	19,15 mq	1	19,15 mq	2,75 m	
Camera 3	15,80 mq	21,05 mq	1	21,05 mq	2,75 m	
Bagno 1	7,55 mq	9,15 mq	1	9,15 mq	2,75 m	
Bagno 2	4,10 mq	5,45 mq	1	5,45 mq	2,75 m	
Ripostiglio	1,45 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	2,75 m	
Disimpegno	8,40 mq	9,25 mq	1	9,25 mq	2,75 m	
Terrazzo	30,40 mq	30,40 mq	0.25	7,60 mq	0,00 m	
Scala	7,00 mq	7,00 mq	0.25	1,75 mq		
Totale superficie convenzionale:				139,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 08/08/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1340, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 988,50 Piano 1



20/10/1954, proprietaria per 1/6.

Il mappale 1340 del foglio 4 deriva dalla soppressione degli immobili al foglio 4 mappale 34 subalterni 1 e 2 e mappale 583 con variazione del 30/09/2003 prot. n.ro 308494 nr. 11335.1/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1340	4		A2	2	6 vani	138 mq	988,5 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. Infatti sono emerse lievi difformità inerenti lievi modifiche interne.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale; per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista. Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 10).

PRECISAZIONI

Il lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3).

Inoltre dispone della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9).

Si precisa che, la particella 821 del foglio 4 risulta esclusa dalla presente valutazione e quindi dal lotto in esame. Si è provveduto, come disposto dal G.d.E. in data 27/04/2023, alla correzione degli errori catastali rilevati, onde consentire alle parti l'estensione del pignoramento.

Si precisa che, il LOTTO 10 è stato formato per ragioni tecniche, volte a permetterne la descrizione e valutazione, ma per sua natura non potrà MAI essere alienato separatamente dalle unità immobiliari come peraltro già previsto nella formazione dei lotti 8-9.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 12)

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato risulta inserito in contesto bifamiliare, pertanto presenta parti comuni con l'unità immobiliare, quali corte, scala e camminamenti identificati al Catasto Fabbricato con il foglio 4 mappale 1340 subalterni 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'immobile risulta realizzato tra il 1995 e 2000, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello della copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'esposizione cardinale prevalente è a Sud con ampia visuale sulla cittadina di Lavagna e vista mare in lontananza. Si annota la presenza dell'autostrada a circa duecento metri di distanza.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti interni sono in alluminio con vetrocamera ed esterni in persiane alla genovese in alluminio. Il bagno è dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino. L'impianto elettrico è sottotraccia provvisto di salvavita, privo di placche, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia (marca Vaillant) posta in cucina. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna in muratura munito di canna fumaria.

L'immobile non risulta allacciato alla rete alla rete fognaria comunale il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. dall'edificio e a quota superiore. Sarà pertanto necessario prevedere una condotta interrata (lungo il viottolo pedonale) munita di pozzetto di sollevamento dei liquami per permettere il superamento della quota.

L'immobile non risulta allacciato alla rete del Gas cittadino il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml di collegamento potrà essere posizionata interrata in concomitanza ai lavori fognari.

L'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. con possibilità di allaccio lungo il tracciato interrato sopraindicato.

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2,75.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di indagini e accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Lavagna risultano le seguenti pratiche edilizie presentate:

- Conc. Ed. n° 3138 del del 27/02/1991 - Ristrutturazione Casa di Civile abitazione;
- Aut. Ed. n° 3138 del 08/03/1993 - Variante alla C.ed n° 3138 del 27/02/1991;
- Condono Edilizio (L.724/1995) n° 995/394 del 19/11/1998 - realizzazione BOX al P.interrato;
- Sanatoria n° 909 del 13/06/2000 - movimento terre con ampliamento intercapedine e completamento - inserite prescrizioni;
- Richiesta di proroga per adempimento prescrizioni di cui alla sanatoria n° 909/1996;
- Comunicazione prot. 643 del 11/01/2005 rilasciata d _____ ove dichiara il non completamento di tutte le opere di completamento prescritte nella sanatoria n° 909/1996 di cui sopra, comunicando che al più presto presenterà un nuovo progetto per il completamento delle opere residuali;
- Accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/2001) n° 28/2005 del 12/02/2005 per opere di sistemazione esterna (muro) con prescrizioni.

Dal raffronto tra il titoli edilizi suddetti e lo stato attuale dell'immobile, sono emerse le seguenti difformità:

- Modifiche alla tramezzatura interna dell'appartamento posto al piano terra e al piano primo con creazione di locale ripostiglio;

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà tamponare la porta interna e depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Lavagna, una Comunicazione di opere interne ai sensi dell'articolo 22 comma 3 L.R. 16/2008.

Per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario dei professionisti, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.500,00 compreso IVA e Cassa (euro millecinquecento/00) per professionista e € 172,15 per sanzione.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e in particolare risultano assenti gli allacci alla linea pubblica dell'impianto fognario, gas ed elettrico e le relative autorizzazione di allaccio.

Durante il sopralluogo, sono emerse alcune opere non ancora ultimate rispetto ai titoli autorizzati e alle prescrizioni impartite (Sanatoria n° 909/1996) che di seguito elenco sommariamente:



- Allaccio alla rete fognaria comunale il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. dall'edificio e a quota superiore. Sarà pertanto necessario prevedere una condotta interrata (lungo il viottolo pedonale) munita di pozzetto di sollevamento dei liquami per permettere il superamento della quota.
- L'immobile non risulta allacciato alla rete del Gas cittadino il cui pozzetto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml di collegamento potrà essere posizionata interrata in concomitanza ai lavori fognari.
- L'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. con possibilità di allaccio lungo il tracciato interrato sopraindicato.

Per la realizzazione di tali opere viene stimato l'importo di € 30.000, 00 compresa IVA e oneri (da ripartire tra il lotto 8 e 9).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva – CLASSE F (vedi all.to n° 13).
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 10 _ GARAGE VIA DEL BOSCHETTO 1 P.S1. (FG. 4 MAPP. 1340 SUB. 5) + TERRENI (FG. 4 MAPP. 1341-1612-1614-817-819-458)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, piano S1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 1340 subalterno 5)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1341)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1612)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1614)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 817)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 819)
- **Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 458)

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 4 MAPPALE 1340 SUBALTERNO 5)

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare munita di accesso indipendente e corte / giardino ubicata nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civ. 1 (piano seminterrato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 5 (vedi all.to n° 16).

L'autorimessa ubicata al piano interrato dell'edificio di cui ai lotti 8 e 9, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte antistante (LOTTO 10 BENI 4-5-6-7-8-9). A tal proposito si precisa che la particella 821 del Fg. 4 risulta al momento esclusa dal pignoramento a causa di refuso catastale che non ne ha permesso a suo tempo l'inserimento. Il G.d.E., a seguito di segnalazione, ha disposto la correzione (27/04/2023) onde consentire alle parti interessate l'estensione del pignoramento. Ciò sarebbe auspicabile al fine permettere una comoda accessibilità del cortile ed in particolare l'accessibilità carrabile al locale interrato dell'edificio ove è ubicata l'autorimessa.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1995 e il 2000, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato al rustico, solai in latero-cemento al rustico, privo del solaio di calpestio e delle serrande di ingresso, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. (vedi all.to 18).

Si precisa che, il LOTTO 10 è stato formato per ragioni tecniche, volte a permetterne la descrizione e valutazione, ma per sua natura non potrà MAI essere alienato separatamente dalle unità immobiliari come peraltro già previsto nella formazione dei lotti 8-9.



Si precisa che per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso congiuntamente con il Custode nominato in data 25/05/2021.

BENI N° 4-5-6-7-8 - TERRENI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1341-16212-1614-817-819)

L'appezzamento di terreno di forma irregolare censito a catasto al Fg. 4 mappali 1341 ,1612,1614,817,819 ha una superficie complessiva di mq. 2248 e circonda l'edificio di cui ai beni 8, 9, 10 già descritti e ne costituisce il cortile destinato ad area di manovra e giardino attualmente incolto con esposizione Sud-Est.

Vale precisare inoltre precisare che l'area in esame risulta accessibile esclusivamente tramite sentiero pedonale.

Il mappale 817 è gravato da servitù di passo pedonale a favore del mappale 1611.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 458)

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 458 è un vecchio fabbricato diruto (collabente) realizzato in pietra con la copertura parzialmente crollata.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 3-4-5-6-7-8-9 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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



CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

L'immobile confina a Nord ed Est con la Particella 1614, a Sud ed Ovest con particella 1341 del Fg. 4 del Comune di Lavagna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina a Nord con particella 1340, a Est con part. 1614, a Sud con part. 819, a Ovest con part. 821,1613.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina Nord con particella 821, a Est con part. 819, a Sud con part. 1611, a Ovest con part. 1613.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina a Nord con particella 1613, a Est con part. 40,398,399 a Sud con part. 817, 1341 a Ovest con part.1341,1613.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina a Nord con particella 1614, a Est con part. 399, a Sud con part. 1611, a Ovest con part. 819.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina a Nord con particella 1341, a Est con part. 817, a Sud con part. 1611, a Ovest con part. 1612.

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

L'immobile confina a Nord con particella 1614, a Est con part. 399, a Sud con part. 1614, a Ovest con part. 1614.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	160,55 mq	175,00 mq	0.50	87,50 mq	3,50 m	S1
Disimpegno	20,00 mq	20,00 mq	0.50	10,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				97,50 mq		



Il bene è comodamente divisibile in natura essendo possibile procedere al frazionamento al fine di realizzare due autorimesse munite di accesso indipendente che potranno essere assegnate alle due unità immobiliari sopramenzionate (lotto 8 e 9).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	518,00 mq	518,00 mq	1	518,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				518,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	72,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1468,00 mq	1468,00 mq	1	1468,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1468,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		



BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato diruto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 08/08/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1340, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 157 mq Rendita € 632,45 Piano S1

Il mappale 1340 del foglio 4 deriva dalla soppressione degli immobili al foglio 4 mappale 34 subalterni 1 e 2 e mappale 583 con variazione del 30/09/2003 prot. n.ro 308494 nr. 11335.1/2003.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2003 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1341 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 518 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 4,55
	il	

Il mappale 1341 del foglio 4 deriva dalla soppressione degli immobili al foglio 4 mappale 34 subalterni 1 e 2 e mappale 583 con variazione del 30/09/2003 prot. n.ro 308494 nr. 11335.1/2003.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1612 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 72 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,63



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1614 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1468 Reddito dominicale € 7,58 Reddito agrario € 4,55

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 817 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 130 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,40

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 819 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,53

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 08/04/2019		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 458 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 15
Dal 08/04/2019 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 458 Qualità Fabbricato diruto Superficie (ha are ca) 15



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1340	5		C6	3	157 mq	157 mq	632,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 16).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	1341				Vigneto	1	518 mq	5,35 €	4,55 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	1612				Vigneto	1	72 mq	0,74 €	0,63 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	1614				Oliveto	2	1468 mq	7,58 €	4,55 €	



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	817				Oliveto	2	130 mq	0,67 €	0,4 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	819				Vigneto	1	60 mq	0,62 €	0,53 €	

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

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
4	458				Fabbricato diruto		15 mq			

PRECISAZIONI**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1**

A tal proposito si precisa che la particella 821 del Fg. 4 risulta al momento esclusa dal pignoramento a causa di refuso catastale che non ne ha permesso a suo tempo l'inserimento. Il G.Es, a seguito di segnalazione, ha disposto la correzione (27/04/2023) onde consentire alle parti interessate l'estensione del pignoramento. Ciò sarebbe auspicabile al fine permettere una comoda accessibilità del cortile ed in particolare l'accessibilità carrabile al locale interrato dell'edificio ove è ubicata l'autorimessa.

Il lotto 10 viene alienato unitamente al lotto 8 e lotto 9 per la quota di ½ ciascuno.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione pur necessitando di opere di completamento, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 18).

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1**

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 18).



PARTI COMUNI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto bifamiliare, pertanto presenta parti comuni con l'unità immobiliare, quali corte, scala e camminamenti identificati al Catasto Fabbricato con il foglio 4 mappale 1340 subalterni 1 e 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1995 e il 2000, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato al rustico, solai in latero-cemento al rustico, privo del solaio di calpestio e delle serrande di ingresso, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione (vedi all.to 18).

L'esposizione cardinale prevalente è a Ovest con visuale panoramica.

L'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. con possibilità di allaccio lungo il tracciato interrato previsto per i restanti allacci.

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 3.50 (considerando la realizzazione del solaio di calpestio).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023	e	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711



	a	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	24/12/1985	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023	e	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Chiavari il 07/09/2016
Reg. gen. 7937 - Reg. part. 950
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Chiavari il 15/10/1998
Reg. gen. 6333 - Reg. part. 4873

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



N° repertorio: 2782

N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte in zona Produttiva artigianale AR - Progetto Speciale Stazione di trsbordo Madonna della Neve.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte Sistema infrastrutturale: nuove strade.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.

BENE N° 9 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO 1, P.T., PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

A seguito di indagini e accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Lavagna risultano le seguenti pratiche edilizie presentate:

- Conc. Ed. n° 3138 del del 27/02/1991 - Ristrutturazione Casa di Civile abitazione;
- Aut. Ed. n° 3138 del 08/03/1993 - Variante alla C.ed n° 3138 del 27/02/1991;
- Condo Edilizio (L.724/1995) n° 995/394 del 19/11/1998 - realizzazione BOX al P.interrato;
- Sanatoria n° 909 del 13/06/2000 - movimento terre con ampliamento intercapedine e completamento - inserite prescrizioni;
- Richiesta di proroga per adempimento prescrizioni di cui alla sanatoria n° 909/1996;
- Comunicazione prot. 643 del 11/01/2005 rilasciata d _____ ve dichiara il non completamento di tutte le opere di completamento prescritte nella sanatoria n° 909/1996 di cui sopra, comunicando che al più presto presenterà un nuovo progetto per il completamento delle opere residuali;
- Accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/2001) n° 28/2005 del 12/02/2005 per opere di sistemazione esterna (muro) con prescrizioni.

Dal raffronto tra il titoli edilizi suddetti e lo stato attuale dell'immobile, NON sono emerse difformità salvo l'esecuzione delle opere di completamento.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e in particolare risultano assenti gli allacci alla linea pubblica dell'impianto fognario, gas ed elettrico e le relative autorizzazione di allaccio.

Durante il sopralluogo, sono emerse alcune opere non ancora ultimate rispetto ai titoli autorizzati e alle prescrizioni impartite (Sanatoria n° 909/1996) che di seguito elenco sommariamente:

- rivestimento dei muri di contenimento in pietra faccia a vista e nella sistemazione dell'area circostante l'edificio;
- realizzazione di solaio di calpestio al piano seminterrato (garages);
- intonacatura delle pareti e del soffitto dell'autorimessa;
- installazione di due serrande e finitura del prospetto a livello dell'autorimessa;
- l'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica il cui punto di allaccio è ubicato in prossimità della rotabile di Via Cogorno ad una distanza di circa 180 ml. . Con possibilità utilizzare il tracciato interrato utilizzato per le tubazioni di fognatura e gas.

Per la realizzazione di tali opere viene stimato l'importo di € 33.000,00.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 17).



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEL BOSCHETTO CIVICO 1, S.1, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 11 _ MAGAZZINO VIA DEI COGORNO, P.T-1. (FG. 4 MAPP. 880 SUB. 2) + TERRENI (FG. 4 MAPP. 582-591-871)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1 (N.C.E.U. foglio 4 mappale 880 subalterno 2)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. foglio 4 mappale 582)
- **Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T. foglio 4 mappale 591)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. foglio 4 mappale 871)

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1 (N.C.E.U. FOGLIO 4 MAPPALE 880 SUBALTERNO 2)

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 880 sub. 2 è un vecchio fabbricato destinato a magazzino agricolo posto su due piani con piccola corte circostante realizzato in pietra e in pessimo stato con copertura e solaio intermedio parzialmente crollati della superficie lorda di circa mq. 26 per piano.

L'immobile confina con altra porzione di edificio non inserita nel presente pignoramento.

L'immobile è posto in prossimità della Discarica Madonna della Neve attualmente inattiva ed oggetto di sequestro giudiziario.

Vale menzionare che attualmente il bene in esame non dispone dell'accesso carrabile e pedonale in quanto il tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno della particella Fig. 4 mapp.le 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. Pertanto, l'accessibilità all'immobile, allo stato, potrà essere ripristinata pedonalmente ed anche carrabilmente con l'apertura di un nuovo varco di collegamento diretto verso la rotabile di Via Cogorno (vedi foto) dal cortile assegnato (Bene 13) assegnato al lotto.

Vorrei però precisare che allo stato di quanto accertato il giorno dell'accesso (25/15/2021) sussiste la possibilità di accedere sia pedonalmente che carrabilmente passando dal mappale 1613 ed utilizzando il primo tratto del predetto tramite carrabile, sebbene oggetto di sequestro giudiziario, in quanto la catena che ostruisce l'accesso alla discarica è posta qualche metro più avanti permettendone quindi il passaggio (vedi foto all.to 23). Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 582)

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 582 destinato a magazzino agricolo, adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti in mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 10 (h= 2,00).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.



BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 591)

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 591 destinato a magazzino agricolo, adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 14 (h 2,00).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 871)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 871 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a cortile a servizio degli immobili di cui ai beni 10-11-12, sul quale attualmente insiste una porzione del manufatto 591 (bene 12).

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 412.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

TITOLARITÀ

BENI N° 10-11-12-13 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

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

CONFINI

BENI N° 10-11-12-13 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

I beni indicati così costituiti nel lotto n° 11 confinano a Nord con particella 397,589,1607,1613, a Est con particella 1613, a Sud con strada Comunale, A Ovest con particella A, 872.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino agricolo	19,10 mq	26,10 mq	1	26,10 mq	0,00 m	T
Magazzino agricolo	19,10 mq	26,10 mq	1	26,10 mq	0,00 m	1
Corte	27,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,90 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		

BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	412,00 mq	412,00 mq	1	412,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				412,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2002 al 08/08/2023	il	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 880, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 163,25 Piano T-1



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 582 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,09

BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1982 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 591 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 14

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1990 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 871 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 412 Reddito dominicale € 4,26 Reddito agrario € 3,62

DATI CATASTALI**BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	880	2		C2	3	29	54 mq	163,25 €	T-1		



Corrispondenza catastale

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

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 22).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

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
4	582				Oliveto	2	30 mq	0,15 €	0,09 €	

BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

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
4	591				Fabbricato rurale		14 mq			

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	871				Vigneto	1	412 mq	4,26 €	3,62 €	

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 10-11-12-13 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n°23).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1

Si precisa che la planimetria catastale riporta una servitù di passaggio sulla corte annessa al sub. 2 a favore dell'edificio confinante sub. 3.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 880 sub. 2 è un vecchio fabbricato destinato a magazzino agricolo posto su due piani con piccola corte circostante realizzato in pietra e in pessimo stato con copertura e solaio intermedio parzialmente crollati della superficie lorda di circa mq. 26 per piano.

L'immobile confina con altra porzione di edificio non inserita nel presente pignoramento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 582 destinato a magazzino agricolo, adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti in mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 10 (h= 2,00).

BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 591 destinato a magazzino agricolo, adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti in mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 14.00 (h= 2,00) realizzato in parte sulla particella 871 adiacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 10-11-12-13 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1991 al 10/01/2002	i	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Rivara	25/03/1991	62122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/04/1991	2642	2157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/01/2022 al 08/08/2023	permuta		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Not. Carlo Rivara	10/01/2002	134765
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Chiavari	14/02/2002	1652
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. 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.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Dal 24/12/1985 al 08/08/2023	Atti		
	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Not. Rodolfo Givri	24/12/1985	39244
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Chiavari	23/01/1986	782
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. 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.



BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rodolfo Givri	14/08/1997	39244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	23/01/1986	782	725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1991 al 10/01/2002	i	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Rivara	25/03/1991	62122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/04/1991	2462	2157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2002 al 08/08/2023		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Rivara	10/01/2002	134765	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	14/02/2002	1652	1341
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBIcato A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
Iscritto a Chiavari il 01/04/2016
Reg. gen. 2701 - Reg. part. 336
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018



BENE N° 12 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ipoteca della riscossione
Iscritto a Chiavari il 01/04/2016
Reg. gen. 2701 - Reg. part. 336

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 10-11-12-13 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica prevalentemente l'area interessata in zona AP (agricolo produttiva) e in quota minore in Fascia di rispetto autostradale. (vedi certificato di destinazione urbanistica all.to n°24).



Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 10-11-12-13 – IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

Il Bene 10 (particella 880 sub. 2) è da considerare assentito essendo certamente realizzato anteriormente al 1942, mentre gli altri manufatti minori sono certamente più recenti e quindi non assentibili e pertanto da demolire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessita di 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 10-11-12-13 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 12_ MAGAZZINO/GARAGE VIA DEI COGORNO, P.T-S1. (FG. 4 MAPP. 577-578 SUB. 1-2) + TERRENI (FG. 4 MAPP. 1646-49-517)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1 (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 1)
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.E.U. Foglio 4 mappale 577 subalterno 2)
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1 (N.C.E. U. Foglio 4 mappale 578)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1646)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 49)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 517)

DESCRIZIONE

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 4 MAPPALE 577 SUBALTERNO 1)

Immobile destinato a Magazzino della superficie lorda di mq. 33,75, censito a NCEU al Fg. 4 Mapp. 577 sub. 1 in pessimo stato di manutenzione realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati, ubicato al piano sottostrada della rotabile di Via Cogorno, all'interno di un edificio disposto su due piani avente solaio intermedio e copertura in legno entrambi crollati.

Attualmente dispone della sola accessibilità pedonale dalla rotabile pubblica.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T (N.C.E.U. FOGLIO 4 MAPPALE 577 SUBALTERNO 2)

Immobile destinato a garage della superficie lorda di mq. 33.75, censito a NCEU al Fg. 4 Mapp. 577 sub. 2 in pessimo stato di manutenzione, realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati ubicato al piano terra a livello della rotabile di Via Cogorno, all'interno di un edificio disposto su due piani avente solaio intermedio e copertura in legno entrambi crollati.

Attualmente dispone della accessibilità carrabile e pedonale dalla rotabile pubblica

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.



BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1 (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 578)

Immobile destinato a Magazzino della superficie lorda di mq. 18.00 censito a NCEU al Fg. 4 Mapp. 578 risulta in pessimo stato di manutenzione, realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati è ubicato al piano sottostrada della rotabile di Via Cogorno, con copertura in ardesia posata su struttura in legno.

Attualmente dispone della sola accessibilità pedonale dalla rotabile pubblica a mezzo di scaletta.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1646)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1646 del fg. 4, ha un profilo del terreno a fasce degradanti verso valle. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione ad Ovest e risulta destinato a uliveto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 6367 ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 49)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 49 del Fg. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Ovest e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 7280. ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 517)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 517 ha un profilo del terreno a natural declivio. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 360 ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.

Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

TITOLARITÀ

BENI N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

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

n



CONFINI

BENI N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

I beni indicati così costituiti i nel lotto n° 12 confinano a Nord con viottolo comunale a Est con part. 68,69,1702, a Sud con part. 46, 493, Strada comunale di Cogorno, a Ovest con part. 1732.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	33,75 mq	1	33,75 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,75 mq		

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	33,75 mq	1	33,75 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,75 mq		

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,00 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6367,00 mq	6367,00 mq	1	6367,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6367,00 mq		



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7280,00 mq	7280,00 mq	1	7280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7280,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	360,00 mq	360,00 mq	1	360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 577, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 28 mq Rendita € 82,43 Piano T

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 577, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 28 mq Rendita € 82,43 Piano 1

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 578



		Categoria C2 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 19 mq Rendita € 67,24 Piano S1
--	--	---

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1646 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6367 Reddito dominicale € 32,88 Reddito agrario € 19,73

Il mappale 1646 del foglio 4 deriva dalla soppressione degli immobili al foglio 4 mappale 48 con variazione del 23/03/2012 prot. n.ro 84931.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 49 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7280 Reddito dominicale € 6,77 Reddito agrario € 1,88

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 517 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 360 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,09



DATI CATASTALI

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	577	1		C6	1	28	28 mq	82,43 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 27).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	577	2		C6	1	28	28 mq	82,43 €	1		

Corrispondenza catastale

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

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 27).

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	578			C2	1	14	19 mq	67,24 €	S1		

Corrispondenza catastale

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



Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 27).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	1646				Oliveto	2	6367 mq	32,88 €	19,73 €	

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	49				Bosco ad alto fusto	1	7280 mq	6,77 €	1,88 €	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	517				Bosco ad alto fusto	1	360 mq	0,33 €	0,09 €	

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

L'immobile si presenta nel suo complesso in un pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 29).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono con copertura in tegole marsigliesi crollata; si precisa che l'immobile è stato ispezionato dall'esterno vista la folta vegetazione che lo ricopre.



BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono con copertura in tegole marsigliesi crollata; si precisa che l'immobile è stato ispezionato dall'esterno vista la folta vegetazione che lo ricopre.

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

L'immobile pignorato si presenta in completo stato di abbandono; si precisa che l'immobile è stato ispezionato dall'esterno vista la folta vegetazione che lo ricopre.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBIcato A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 17 - TERRENO UBIcato A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva (vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva (vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva(vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte Sistema infrastrutturale: Nuove strade (vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte Sistema infrastrutturale: Nuove strade (vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-APB: Zona Agricola Produttiva Boscata (vedi all.to n° 30-certificato destinazione urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 14-15-16-17-18-19 - IMMOBILI UBICATI A LAVAGNA (GE) - VIA DEI COGORNO

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lavagna risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:



- Istanza di Permesso di Costruire prot. n. 3909 del 12/12/2013 per demolizione di due edifici, ricostruzione con mutamento d'uso a residenza ed incremento volumetrico in applicazione L.R. 49/09 "Piano Casa", con rilascio di parere favorevole previo presentazione di documentazione integrativa (oneri di urbanizzazione ed altro) che al momento non risulta presentata.

In merito al giudizio di conformità urbanistica, si è riscontrata corrispondenza tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, in quanto gli edifici esistenti risultano essere realizzati in epoca anteriore al 1953.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 28).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessita di 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.



LOTTO 13_ TERRENI (FG. 4 MAPP. 1606-1607-1608-30-31-395-396)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1606)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1607)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1608)
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 30)
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 31)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 395)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 396)

DESCRIZIONE

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1606)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1606 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 3550.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1607)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1607 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 108.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1608)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1608 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest.



L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 3.958.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 30)**

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 30 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 810.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 31)**

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 31 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1.500.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 395)**

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 395 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1.220.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 396)**

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 396 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 610.

TITOLARITÀ

BENI N° 20-21-22 - TERRENI UBICATI A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE

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



BENI N° 23-24-25-26 - TERRENI UBICATI A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE

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

CONFINI

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con i mappali 395,396,31 del foglio 4, a Est con affluente Rio Rezza, a Sud con i mappali 1613,1608 del foglio 4 e Ovest con i mappali 1608,31,395 del foglio 4.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con il mappale 1608 del foglio 4, a Est con mappale 1613 del foglio 4, a Sud con i mappali 589,1609 del foglio 4 e Ovest con i mappali 397,693 del foglio 4.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con i mappali 1606,396 del foglio 4, a Est con mappale 1613 del foglio 4, a Sud con il mappale 1607 del foglio 4 e Ovest con i mappali 692,690,691,683,30 del foglio 4.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

L'immobile confina a Nord con Rio Rezza, a Est con i mappali 1608,396 del foglio 4, a Sud con part. 1608 del foglio 4 e a Ovest con mappale 681 del foglio 4.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

L'immobile confina a Nord con il mappale 395 del foglio 4, a Ovest con il Rio Rezza, a Est con il mappale 1606 del foglio 4 e a Sud con con i mappali 1606, 396 del foglio 4.



BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

L'immobile confina a Nord e Ovest con Rio Rezza, a Est con mappale 1606 e affluente Rio Rezza e a Sud con i mappali 31,1606 del foglio 4.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

L'immobile confina a Nord con Mappale 31 e Rio Rezza, a Est con il mappale 31, a Sud con i mappali 1606,1608 e a Ovest con il mappale 30.

CONSISTENZA**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	3550,00 mq	3550,00 mq	1	3550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3550,00 mq		

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	108,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3958,00 mq	3958,00 mq	1	3958,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3958,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	810,00 mq	810,00 mq	1	810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				810,00 mq		



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1500,00 mq	1500,00 mq	1	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1220,00 mq		

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	610,00 mq	610,00 mq	1	610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				610,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1606 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3550 Reddito dominicale € 36,67 Reddito agrario € 31,17

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1607 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 108 Reddito dominicale € 1,12



		Reddito agrario € 0,95
--	--	------------------------

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1608 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3958 Reddito dominicale € 20,44 Reddito agrario € 12,26

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 30 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 810 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 6,07

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 31 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 1500 Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 4,26

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 395 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,32

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 396 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 610 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,16

DATI CATASTALI

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	1606				Vigneto	1	3550 mq	36,67 €	31,17 €	

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	1607				Vigneto	1	108 mq	1,12 €	0,95 €	

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	1608				Oliveto	2	3958 mq	20,44 €	12,26 €	

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	30				Vigneto	2	810 mq	6,69 €	6,07 €	



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	31				Seminativo arborato	5	1500 mq	1,32 €	4,26 €	

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	395				Bosco ad alto fusto	1	1220 mq	1,13 €	0,32 €	

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	396				Bosco ad alto fusto	1	610 mq	0,57 €	0,16 €	

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 06/06/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	2462	4711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	2462	4711

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.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	2462	4711

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.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711

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.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711

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.



BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711

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.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario Marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	5211	4711

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**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613



BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'area interessata in zona E-AP (agricola produttiva). (vedi all.to n° 33 -CDU)

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'area interessata in parte zona E-AP (agricola produttiva) e in parte nella fascia di rispetto autostradale (Art. 25-Aree inedificabili). (vedi all.to n° 33 -CDU)

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'area interessata in parte zona E-AP (agricola produttiva) e in parte nella fascia di rispetto autostradale (Art. 25-Aree inedificabili). (vedi all.to n° 33 -CDU)

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte Sistema infrastrutturale: nuove strade (vedi all.to n° 33 -CDU).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva (vedi all.to n° 33 -CDU).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva (vedi all.to n° 33 -CDU).

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte in zona AT: Attrezzature Tecnologiche. (vedi all.to n° 33 -CDU)



LOTTO 14_ TERRENO (FG. 4 MAPP. 1610-1609)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1610)
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. foglio 4 mappale 1609)

DESCRIZIONE

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1610 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud.

Si precisa che, il proprietario della particella 37 che confina con il bene oggetto di stima, provvede da tempo anche alla pulizia di quest'ultimo e ne dispone, in quanto la recinzione di confine risulta in parte mancante.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 468.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1609 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a cortile a servizio degli immobili di cui ai beni 10.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 142.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

TITOLARITÀ

BENE N° 27-28 - TERRENI UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610-1609)

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



CONFINI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

Il terreno confina a Nord-Est con il mappale 1611 del foglio 4, a Nord-Ovest con il mappale 1613 del foglio 4, a sud con mappale 37,1839 e Via Madonna della Neve.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Il terreno confina a Nord con particella 1613, a Est con particella 1839, a Sud con strada Comunale,1613, A Ovest con particella 1613.

CONSISTENZA

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Oliveto	468,00 mq	468,00 mq	1	468,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				468,00 mq		

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	142,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				142,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1610 Qualità Oliveto Cl.2



		Superficie (ha are ca) 468 Reddito dominicale € 2,42 Reddito agrario € 1,45
--	--	---

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1609 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 142 Reddito dominicale € 0,73 Reddito agrario € 0,44
	1	

DATI CATASTALI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

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
4	1610				Oliveto	2	468 mq	2,42 €	1,45 €	

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

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
4	1609				Oliveto	2	142 mq	0,73 €	0,44 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	2462	4711

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.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023	e	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/08/1984	2462	4711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Quota: 1/3
Importo: € 450.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1610)

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'area interessata in zona E-AP (agricola produttiva). (vedi all.to n° 36 -CDU)

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T
(N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 1609)

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica prevalentemente l'area interessata in zona AP (agricolo produttiva) e in quota minore in Fascia di rispetto autostradale. (vedi certificato di destinazione urbanistica all.to n° 36).



LOTTO 15_TERRENO (FG. 4 MAPP. 1611)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 1611)

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1611 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud.

Ha accesso pedonale tramite servitù di passo sul mappale 817, a cui si accede tramite portale esistente sul viottolo pedonale.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 2.590.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.

TITOLARITÀ

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

CONFINI

Il terreno confina a Su-Est con sentiero pedonale, a Nord-ovest con i mappali 817,819,1612,1613 del foglio 4 e Sud-Ovest con il mappale 1610 del foglio 4.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	2590,00 mq	2590,00 mq	1	2590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2590,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 06/06/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1611 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2590 Reddito dominicale € 13,38 Reddito agrario € 8,03

DATI CATASTALI

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
4	1611				Oliveto	2	2590 mq	13,38 €	8,03 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1984 al 08/08/2023	e	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ilario marsano	05/07/1984	8195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Chiavari	04/08/1984	2462	4711		



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 aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'area interessata in parte in zona E-AP (agricola produttiva) e in parte in Nuove strade (art. 24 -Sistema infrastrutturale). (vedi all.to n° 39 -CDU)



LOTTO 16_ TERRENI (FG. 4 MAPP. 39-40-398-399)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 39)
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 40)
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 398)
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T. Foglio 4 mappale 399)

DESCRIZIONE

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 39)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 39 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1080.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 40)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 40 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest e risulta destinato a vigneto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq.6580.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 398)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 398 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord e risulta destinato a uliveto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq.310.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T (N.C.T. FOGLIO 4 MAPPALE 399)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 399 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord e risulta destinato a pascolo. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 760.

Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/05/2021.



TITOLARITÀ

BENI N° 30-31-32-33 - TERRENI UBICATI A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE

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

CONFINI

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con il Rio Rezza, a Est con il mappale 645, a Sud con il mappale 40 e a Ovest con affluente del Rio Rezza.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con il mappale 39, a Est con il mappale 645, a Sud con i mappali 398,399, strada comunale Madonna della Neve e a Ovest con affluente del Rio Rezza.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord ed Est con il mappale 40, a Sud con il mappale 399 e a Ovest con affluente del Rio Rezza.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il terreno confina a Nord con i mappali 398,40, a Sud-Est con la strada comunale Madonna della Neve e a Sud-Ovest con affluente del Rio Rezza.



CONSISTENZA

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1080,00 mq	1080,00 mq	1	1080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1080,00 mq		

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6580,00 mq	6580,00 mq	1	6580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6580,00 mq		

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	310,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	760,00 mq	760,00 mq	1	760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				760,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 39 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 0,28
	1	



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 40 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6580 Reddito dominicale € 54,37 Reddito agrario € 49,28

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 398 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 310 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,96

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Catasto Terreni Fg. 4, Part. 399 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 760 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,20

DATI CATASTALI**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

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
4	39				Bosco ad alto fusto	1	1080 mq	1 €	0,28 €	



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	40				Vigneto	2	6580 mq	54,37 €	49,28 €	

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	398				Oliveto	2	310 mq	1,6 €	0,96 €	

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

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
4	399				Pascolo	U	760 mq	0,67 €	0,2 €	

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023	a	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1995 al 08/08/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Piaggio	18/09/1995	17873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/10/1995	6527	5362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613



BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 14/11/2016
Reg. gen. 10052 - Reg. part. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 19/10/2017
Reg. gen. 9421 - Reg. part. 7289

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Chiavari il 22/11/2018
Reg. gen. 10864 - Reg. part. 8613

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva(vedi all.to n° 42 – CDU).



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte in zona Nuove strade (art. 24-Sistema infrastrutturale) (vedi all.to n° 42 - CDU).

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in zona E-AP: Zona Agricola Produttiva (vedi all.to n° 42 - CDU).

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A LAVAGNA (GE) - LOCALITÀ MADONNA DELLA NEVE, PIANO T

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Lavagna classifica l'immobile pignorato in parte zona E-AP: Zona Agricola Produttiva e in parte in zona Nuove strade (art. 24-Sistema infrastrutturale).
(vedi all.to n° 42 - CDU).



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, accessibilità, 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 (valori OMI) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 8

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.T., interno 1, piano T
L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare composta di due piani fuori terra ed uno interrato munite di accesso esterno indipendente ubicato nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civico 1, interno 1 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 3 (vedi all.to n°4).
Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1991 e il 2005, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.
L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un piccolo ripostiglio e un locale agricolo con accesso esterno collegato anche internamente all'appartamento (da tamponare internamente) (vedi all.to n° 3).
L'immobile attualmente non dispone dell'accesso carrabile in quanto detto tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno del foglio 4 mappale 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. L'accessibilità all'immobile è stata riattivata solo pedonalmente utilizzando un'antica porta di ingresso posta nel vecchio sentiero Comunale posto a circa cento metri dalla rotabile pubblica (vedi foto all.to n° 6).
Il lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3).
Inoltre dispone della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1340, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.T., interno 1, piano T (N.C.E.U.: fg. 4 mapp. 1340 sub. 3)	135,95 mq	2.000,00 €/mq	€ 271.900,00	33,33%	€ 90.633,33



QUOTA ½ GARAGE E CORTE LOTTO 10	VEDI LOTTO 10				€ 13.902,50
BENI N° 3-4-5-6-7-8-9					
Valore di stima:					€ 104.535,83

Valore di stima: € 104.535,83

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1.672,15	€
Deprezzamento per regolarizzazione catastale	500,00	€
Deprezzamento per accesso pedonale (50%)	135.950,00	€
Deprezzamento per mancanza di allacci utenze (fogna, enel, gas) QUOTA PARTE 1/2	15.000,00	€
Deprezzamento per opere da eseguire per regolarità edilizia (tamponamento porta)	500,00	€
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	13.595,00	€

Totale deprezzamenti 167.217,15 € x 33,33 % = 55.739,05 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 104.535,83 - € 55.739,05 = € 48.796,78 arrotondato a € **48.800,00**

LOTTO 9

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.1., interno 2, piano 1

L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare composta di due piani fuori terra ed uno interrato munite di accesso esterno indipendente ubicato nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civico 1, interno 2 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 4 (vedi all.to n° 10).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1991 e il 2005, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in abbadini di ardesia, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo del fabbricato, è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, un piccolo ripostiglio e un terrazzo (vedi all.to n° 9).

L'immobile attualmente non dispone dell'accesso carrabile in quanto detto tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno del foglio 4 mappale 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. L'accessibilità all'immobile è stata riattivata solo pedonalmente utilizzando un'antica porta di ingresso posta nel vecchio sentiero Comunale posto a circa cento metri dalla rotabile pubblica (vedi foto all.to n° 12). Il lotto dispone della quota indivisa di 1/2 del box posto al piano seminterrato del fabbricato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 3). Inoltre dispone della quota indivisa di 1/2 dell'area esterna circostante l'edificio descritta e valutata separatamente come LOTTO n° 10 (BENE 4-5-6-7-8-9). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1340, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.1., interno 2, piano 1 (N.C.E.U: fg. 4 mapp. 1340 sub. 4)	139,45 mq	2.000,00 €/mq	€ 278.900,00	33,33%	€ 92.966,66
QUOTA ½ GARAGE E CORTE LOTTO 10 BENI N° 3-4-5-6-7-8-9	VEDI LOTTO 10				€ 13.902,50
				Valore di stima:	€ 106.869,16

Valore di stima: € 106.869,16

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche/sanzioni per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1.672,15	€
Deprezzamento per regolarizzazione catastale	500,00	€
Deprezzamento per accesso pedonale (50%)	139.450,00	€
Deprezzamento per mancanza di allacci utenze (fogna, enel, gas) QUOTA PARTE 1/2	15.000,00	€
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	13.945,00	€

Totale deprezzamenti 170.567,15 € x 33,33 % = 56.855,72 €

Valore finale di stima:

Valore di stima – deprezzamenti = € 106.869,16 – € 56.855,72 = € 50.013,44 arrotondato a € **50.000,00**

LOTTO 10

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1
 L'immobile in oggetto fa parte di una palazzina bifamiliare munita di accesso indipendente e corte / giardino ubicata nel Comune di Lavagna, (Località Madonna della Neve), Via del Boschetto civ. 1 (piano seminterrato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, foglio 4, mappale 1340, subalterno 5 (vedi all.to n° 16). L'autorimessa ubicata al piano interrato dell'edificio di cui ai lotti 8 e 9, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte antistante (LOTTO 10 BENI 4-5-6-7-8-9). A tal proposito si precisa che la particella 821 del Fg. 4 risulta al momento esclusa dal pignoramento a causa di refuso catastale che non ne ha permesso a suo tempo l'inserimento. Il G.Es, a seguito di segnalazione, ha disposto la correzione (27/04/2023) onde consentire alle parti interessate l'estensione del pignoramento. Ciò sarebbe auspicabile al fine permettere una comoda accessibilità del cortile ed in particolare l'accessibilità carrabile al locale interrato dell'edificio ove è ubicata l'autorimessa. Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1995 e il 2000, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato al rustico, solai in latero-cemento al rustico, privo del solaio di calpestio e delle serrande di ingresso, il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione. (vedi all.to 18).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1340, Sub. 5, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)



- Beni N° 4-5-6-7-8** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T
L'appezzamento di terreno di forma irregolare censito a catasto al Fg. 4 mappali 1341,1612,1614,817,819 ha una superficie complessiva di mq. 2.248 e circonda l'edificio di cui ai beni 8, 9, 10 già descritti e ne costituisce il cortile destinato ad area di manovra e giardino attualmente incolto con esposizione Sud-Est. Il mappale 817 è gravato da servitù di passo pedonale a favore del mappale 1611. Vale precisare inoltre precisare che l'area in esame risulta accessibile esclusivamente tramite sentiero pedonale.

Bene n° 4 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1341, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Bene n° 5 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1612, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Bene n° 6 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1614, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Bene n° 7 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 817, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Bene n° 8 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 819, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- Bene N° 9** - Unità collabente ubicato a Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T
L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 458 è un vecchio fabbricato diruto (collabente) realizzato in pietra con la copertura parzialmente crollata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 458, Qualità Fabbricato diruto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, S.1, piano S1 (N.C.E.U.: fg 4 mapp. 1340 sub. 5)	97,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 195.000,00	33,33%	€ 65.000,00
Bene N° 4 - Vigneto Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 1341)	518,00 mq	30,00 €/mq	€ 15.540,00	33,33%	€ 5.180,00
Bene N° 5 - Vigneto Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 1612)	72,00 mq	10,00 €/mq	€ 720,00	33,33%	€ 240,00
Bene N° 6 - Oliveto Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 817)	1468,00 mq	30,00 €/mq	€ 44.040,00	33,33%	€ 14.680,00
Bene N° 7 - Oliveto Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 817)	130,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.300,00	33,33%	€ 433,33
Bene N° 8 - Vigneto Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 819)	60,00 mq	10,00 €/mq	€ 600,00	33,33%	€ 200,00



Bene N° 9 - Unità collabente Lavagna (GE) - Via del Boschetto 1, P.T., piano T (N.C.T.: fg 4 mapp. 458)	15,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.500,00	33,33%	€ 500,00
			€ 258.700,00	Valore di stima:	€ 86.233,33

Valore di stima: € 86.233,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per accesso pedonale (€ 258.700,00 x 50%)	129.350,00	€
Opere da ultimare (rispetto ai titoli autorizzati e alle prescrizioni impartite)	33.000,00	€
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	12.935,00	€

Totale deprezzamenti 175.285,00 € x 33,33 % = 58.428,33 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 86.233,33 - € 58.428,33 = **€ 27.805,00**

Si precisa che, il LOTTO 10 è stato formato per ragioni tecniche, volte a permetterne la descrizione e valutazione, ma per sua natura non potrà MAI essere alienato separatamente dalle unità immobiliari come peraltro già previsto nella formazione dei lotti 8-9.

LOTTO 11

- Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T-1
 L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 880 sub. 2 è un vecchio fabbricato destinato a magazzino agricolo posto su due piani con piccola corte circostante realizzato in pietra e in pessimo stato con copertura e solaio intermedio parzialmente crollati della superficie lorda di circa mq. 26 per piano . L'immobile confina con altra porzione di edificio non inserita nel presente pignoramento. L'immobile è posto in prossimità della Discarica Madonna della Neve attualmente inattiva ed oggetto di sequestro giudiziario. Vale menzionare che attualmente il bene in esame non dispone dell'accesso carrabile e pedonale in quanto il tramite, che lo collegava alla rotabile pubblica, risulta inserito all'interno del particella Fg. 4 mapp.le 1613 (discarica Madonna della Neve) oggetto di sequestro giudiziario ancora attivo e pertanto indisponibile per la presente procedura esecutiva. Pertanto, l'accessibilità all'immobile, allo stato, potrà essere ripristinata pedonalmente ed anche carrabilmente con l'apertura di un nuovo varco di collegamento diretto verso la rotabile di Via Cogorno (vedi foto) dal cortile assegnato (Bene 13) assegnato al lotto. Vorrei però precisare che allo stato di quanto accertato il giorno dell'accesso (25/15/2021) sussiste la possibilità di accedere sia pedonalmente che carrabilmente passando dal mappale 1613 ed utilizzando il primo tratto del predetto tramite carrabile, sebbene oggetto di sequestro giudiziario, in quanto la catena che ostruisce l'accesso alla discarica è posta qualche metro più avanti permettendone quindi il passaggio(vedi foto all.to n° 23).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 880, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)



- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T
 L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 582 destinato a magazzino agricolo, adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti in mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 10. (h= 2,00)
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 582, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T
 L'immobile oggetto di stima contrassegnato dal mappale 591 destinato a magazzino agricolo , adibito a legnaia posto su un piano, realizzato con pareti mattoni e solaio in laterocemento in pessimo stato di conservazione della superficie lorda di circa mq. 14 (h 2,00)
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 591, Qualità Fabbricato rurale
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
 L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 871 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a cortile a servizio degli immobili di cui ai beni 10-11-12, sul quale attualmente insiste una porzione del manufatto 591 (bene 12). L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 412.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 871, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Magazzino Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano T-1 (N.C.E.U. fg. 4 mapp. 880 sub. 2)	54,90 mq	200,00 €/mq	€ 10.980,00	33,33%	€ 3.660,00
Bene N° 11 - Oliveto Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 582)	30,00 mq	10,00 €/mq	€ 300,00	33,33%	€ 100,00
Bene N° 12 - Fabbricato rurale Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 591)	14,00 mq	10,00 €/mq	€ 140,00	33,33%	€ 46,67
Bene N° 13 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 871)	412,00 mq	10,00 €/mq	€ 4.120,00	33,33%	€ 1.373,33
			€ 15.540,00	Valore di stima:	€ 5.180,00

Valore di stima: € 5.180,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per realizzazione di accesso pedonale	5.000,00	€
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	777,00	€

Totale deprezzamenti 5.777,00 € x 33,33 % = 1.925,66 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 5.180,00 - € 1.925,66 = € **3.254,34** arrotondato a € **3.250,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano S1
Immobile destinato a Magazzino della superficie lorda di mq. 33,75, censito a NCEU al Fig. 4 Mapp. 577 sub. 1 in pessimo stato di manutenzione realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati, ubicato al piano sottostrada della rotabile di Via Cogorno, all'interno di un edificio disposto su due piani avente solaio intermedio e copertura in legno entrambi crollati. Attualmente dispone della sola accessibilità pedonale dalla rotabile pubblica
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 577, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T
Immobile destinato a Garages della superficie lorda di mq. 33,75, censito a NCEU al Fig. 4 Mapp. 577 sub. 2 in pessimo stato di manutenzione, realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati ubicato al piano terra a livello della rotabile di Via Cogorno, all'interno di un edificio disposto su due piani avente solaio intermedio e copertura in legno entrambi crollati Attualmente dispone della accessibilità carrabile e pedonale dalla rotabile pubblica
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 577, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano S1
Immobile destinato a Magazzino della superficie lorda di mq. 18,00 censito a NCEU al Fig. 4 Mapp. 578 risulta in pessimo stato di manutenzione ,realizzato in pietra intonacata da entrambi i lati è ubicato al piano sottostrada della rotabile di Via Cogorno, con copertura in ardesia posata su struttura in legno. Attualmente dispone della sola accessibilità pedonale dalla rotabile pubblica a mezzo di scaletta
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 578, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Gli immobili oggetto della presente stima (Bene n° 14-15-16), censiti al Fig. 4 Mapp. 577 e 578, considerato quanto già detto nel paragrafo "regolarità edilizia", oltre al loro valore intrinseco, avranno un valore aggiunto considerata la possibilità edificatoria derivante dall' Istanza di Permesso di Costruire prot. n. 3909 del 12/12/2013, che avrà parere favorevole previo presentazione di documentazione integrativa, che al momento non risulta presentata.

Per la stima del valore aggiunto si terrà conto dal valore di trasformazione che si può definire come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione.



Il valore di trasformazione è stato determinato con la seguente formula:

$$V = V_{mt} - K = V_{mt} - (C + S + O)$$

dove:

V_{mt} = Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento;

C = costo tecnico di costruzione dell'edificio e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria secondaria;

S = Spese generali afferenti alla costruzione;

O = oneri professionali;

Considerando che, i valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per la destinazione residenziale nella zona di Cogorno (codice zona B2), variano tra 1.300,00 € e 1.900,00, il valore di mercato più probabile è di 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Nuovo fabbricato realizzabile	182.51 mq	1.800,00 €/mq	€ 328.518,00	100,00%	€ 328.518,00
Valore di stima:					€ 328.518,00

Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento

$V_{mt} = 328.518,00 \text{ €}$

La stima dei costi

Per giungere alla stima dell'immobile pignorato, allo stato attuale, occorre detrarre dal ricavo lordo le spese relative ai costi di sviluppo, cioè da tutti quei costi necessari alla realizzazione delle unità immobiliari, oltre ai costi di promozione immobiliare. In merito ai costi di sviluppo, sono state considerate le seguenti voci:

- **I costi di demolizione** dei manufatti esistenti, stimati utilizzando il prezzoario Regione Liguria-Anno 2023 (opere edili). I costi di demolizione (valutati a metro cubo vuoto per pieno) ammontano a **1.500,00 €**.
- **I costi di costruzione** ed i relativi tempi di costruzione, stimati utilizzando il prezzoario Regione Liguria-Anno 2023 (opere edili). I costi di costruzione (valutati a metro cubo vuoto per pieno) per i piani abitabili 474,32 euro/mc
Piani abitabili (170.51 x 3,00)mc. x 474,32 €/mc. **242.628,91 €**
- **Il contributo sul costo di costruzione** e gli oneri di urbanizzazione sono già stati quantificati dal Comune di Lavagna (vedi all.to 28) **34.624,09 €**.
- **La quota degli allacci alle utenze ed imprevisti** è stata stimata parametricamente al 7% del costo di costruzione e risultano pari a **12.131,44 €**
- **Le spese tecniche** sono state stimate parametricamente al 10% del costo di costruzione e risultano pari a **24.262,89 €**;

Riassumendo:

$C = 1.500,00 + 242.628,91 + 34.624,09 = 278.753,00 \text{ €}$

$S = 12.131,44 \text{ €}$



O = 24.262,89 €

K = C + S + O = 278.753,00 € + 12.131,44 € + 24.262,89 € = 315.147,33 €

ne consegue che:

Valore di trasformazione = Vmt - K = 328.518,00 € - 315.147,33 € = **13.370,67 €**

Il valore dei manufatti esistenti

Visto che sull'area in oggetto allo stato attuale insistono dei manufatti, si è provveduto a stimare un valore degli stessi, che ammonta a 5.000,00 €.

Sommando il valore di trasformazione dell'area al valore dei manufatti esistenti si perverrà al Valore del bene:
13.370,67 € + 5.000,00 € = **18.370,67 €**.

Valore finale di stima Bene n° 14-15-16: € 18.370,67 arrotondato **€. 18.370,00**

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1646 del fg. 4, ha un profilo del terreno a fasce degradanti verso valle. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione ad Ovest e risulta destinato a uliveto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 6367 ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1646, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 49 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Ovest e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 7280. ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 49, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 517 ha un profilo del terreno a natural declivio. Tale terreno, di forma regolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 360 ed ha accessibilità dalla rotabile Via Cogorno.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 517, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 -15-16- Magazzini/garage Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano S1 (N.C.E.U: fg 4 mapp. 577-578 sub. 1-2)			€ 18.370,00	33,33%	€ 6.123,33
Bene N° 17 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 1646)	6367,00 mq	10,00 €/mq	€ 63.670,00	33,33%	€ 21.223,33



Bene N° 18 – Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 49	7280,00 mq	10,00 €/mq	€ 72.800,00	33,33%	€ 24.266,66
Bene N° 19 – Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 517)	360,00 mq	10,00 €/mq	€ 3.600,00	33,33%	€ 1.200,00
			€ 158.440,00	Valore di stima:	€ 52.813,33

Valore di stima: € 52.813,33

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	7.922,00	€

Totale deprezzamenti 7.922,00 € x 33,33 % = 2.640,66 €

Valore finale di stima:

Valore di stima – deprezzamenti = € 52.813,33 – € 2.640,66 = € **50.172,67** arrotondato a € **50.170,00**

LOTTO 13

- Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1606 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 3550.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1606, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1607 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 108.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1607, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1608 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 3.958.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1608, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)



- Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 30 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 810.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 30, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 31 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1.500.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 31, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 395 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1.220.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 395, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 396 ha un profilo del terreno a fasce con accesso solo pedonale, essendo l'accesso carrabile reso inutilizzabile a seguito del sequestro giudiziario della particella 1613, sul quale insiste il predetto accesso. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 610.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 396, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1606)	3550,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.650,00	33,33%	€ 3.550,00
Bene N° 21 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1607)	108,00 mq	3,00 €/mq	€ 324,00	33,33%	€ 108,00
Bene N° 22 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1608)	3958,00 mq	3,00 €/mq	€ 11.874,00	33,33%	€ 3.958,00



Bene N° 23 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 30)	810,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.430,00	33,33%	€ 810,00
Bene N° 24 - Seminativo arborato Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 31)	1500,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.500,00	33,33%	€ 1.500,00
Bene N° 25 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 395)	1220,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.220,00	33,33%	€ 406,66
Bene N° 26 - Bosco al alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 396)	610,00 mq	1,00 €/mq	€ 610,00	33,33%	€ 203,33
			€ 31.608,00	Valore di stima:	€ 10.536,00

Valore di stima: € 10.536,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	1.580,40	€

Totale deprezzamenti 1.580,40 € x 33,33 % = 526,80 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 10.536,00 - € 526,80 = € **10.009,20** arrotondato a € **10.000,00**

LOTTO 14

- Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1610 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud. Si precisa che, il proprietario della particella 37 che confina con il bene oggetto di stima, provvede da tempo anche alla pulizia di quest'ultimo e ne dispone, in quanto la recinzione di confine risulta in parte mancante. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 468.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1610, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1609 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud e risulta destinato a cortile a servizio degli immobili di cui ai beni 10. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a



mq. 142.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1609, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1610)	468,00 mq	10,00 €/mq	€ 4.680,00	33,33%	€ 1.560,00
Bene N° 28 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1609)	142,00 mq	5,00 €/mq	€ 710,00	33,33%	€ 236,66
€. 5.390,00				Valore di stima:	€ 1.796,66

Valore di stima: € 1.796,66

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	269,50	€

Totale deprezzamenti 269,50 € x 33,33 % = 89,83 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 1.796,66 - € 89,83 = **€ 1.706,83 arrotondato a € 1.700,00**

LOTTO 15

- Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 1611 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante. Ha accesso pedonale tramite servitù di passo sul mappale 817, a cui si accede tramite portale esistente sul viottolo pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Sud. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 2.590.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1611, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1611)	2590,00 mq	10,00 €/mq	€ 25.900,00	33,33%	€ 8.633,33
				Valore di stima:	€ 8.633,33



Valore di stima: € 8.633,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	1.295,00	€

Totale deprezzamenti 1.295,00 € x 33,33 % = 431,66 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 8.633,33 - € 431,66 = € **8.201,67** arrotondato a € **8.200,00**

LOTTO 16

- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 39 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest e risulta destinato a bosco alto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 1080.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 39, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 40 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord-Ovest e risulta destinato a vigneto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 6580.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 40, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 398 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord e risulta destinato a uliveto. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 310.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 398, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T
L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 399 del Fig. 4, ha un profilo del terreno pressoché a natural declivio con accesso pedonale. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione Nord e risulta destinato a pascolo. L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale pari a mq. 760.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 399, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 39)	1080,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.080,00	33,33%	€ 360,00



Bene N° 31 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 40)	6580,00 mq	5,00 €/mq	€ 32.900,00	33,33%	€ 10.966,66
Bene N° 32 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 398)	310,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.550,00	33,33%	€ 516,66
Bene N° 33 - Pascolo Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T(N.C.T.: fg. 4 mapp. 399)	760,00 mq	1,00 €/mq	€ 760,00	33,33%	€ 253,33
			€ 36.290,00	Valore di stima:	€ 12.096,66

Valore di stima: € 12.096,66

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di valore per quota indivisa 5%	1.814,50	€

Totale deprezzamenti 1.814,50 € x 33,33 % = 604,83 €

Valore finale di stima:

Valore di stima - deprezzamenti = € 12.096,66 - € 604,83 = **€ 11.491,83** arrotondato a **€ 11.500,00**



RIEPILOGO LOTTI:

* Valore dei singoli beni riportati nella stima/formazione lotti

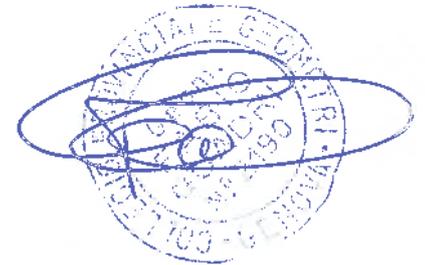
Identificativo corpo	Valore finale di stima con deprezzamenti	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.T., interno 1, piano T (N.C.E.U.: fg. 4 mapp. 1340 sub. 3)	€ 104.682,85	33,33%	€ 34.894,28
QUOTA ½ GARAGE E CORTE LOTTO 10 Beni N° 3-4-5-6-7-8-9	VEDI LOTTO 10 ½ di 83.415,00 €	33,33%	€ 13.902,50
TOTALE	€ 146.390,35		
Valore di stima LOTTO 8+ ½ LOTTO 10:			€ 48.800,00
Bene N° 2 - Appartamento Lavagna (GE) - Via del Boschetto civico 1, P.1., interno 2, piano 1 (N.C.E.U.: fg. 4 mapp. 1340 sub. 4)	€ 108.332,85	33,33%	€ 36.110,95
QUOTA ½ GARAGE E CORTE LOTTO 10 Beni N° 3-4-5-6-7-8-9	VEDI LOTTO 10 ½ di 83.415,00 €	33,33%	€ 13.902,50
TOTALE	€ 150.040,35		
Valore di stima LOTTO 9+ ½ LOTTO 10:			€ 50.000,00
Bene N° 10 - Magazzino Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano T-1 (N.C.E.U. fg. 4 mapp. 880 sub. 2)			
Bene N° 11 - Oliveto Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 582)	€ 9.750,00	33,33 %	€ 3.250,00
Bene N° 12 - Fabbricato rurale Lavagna (GE) - Via dei Cogorno, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 591)	*		
Bene N° 13 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp, 871)			
Valore di stima LOTTO 11:			€ 3.250,00
Bene N° 14 -15-16- Magazzini/garage Lavagna (GE) - Via dei Cogorno , piano S1			



(N.C.E.U: fg 4 mapp. 577-578 sub. 1-2)			
Bene N° 17 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 1646)			
Bene N° 18 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 49)	€ 150.510,00 *	33,33%	€ 50.170,00
Bene N° 19 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg 4 mapp. 517)			
Valore di stima LOTTO 12:			€ 50.170,00
Bene N° 20 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 1606)			
Bene N° 21 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 1607)			
Bene N° 22 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 1608)			
Bene N° 23 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 30)	€ 30.000,00 *	33,33%	€ 10.000,00
Bene N° 24 - Seminativo arborato Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 31)			
Bene N° 25 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 395)			
Bene N° 26 - Bosco al alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T: fg. 4 mapp. 396)			
Valore di stima LOTTO 13:			€ 10.000,00



Bene N° 27 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1610)	€ 5.100,00	33,33 %	€ 1.700,00
Bene N° 28 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1609)	*		
Valore di stima LOTTO 14:			€ 1.700,00
Bene N° 29 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 1611)	€ 24.600,00	33,33%	€ 8.200,00
Valore di stima LOTTO 15:			€ 8.200,00
Bene N° 30 - Bosco ad alto fusto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 39)	€ 34.500,00	33,33 %	€ 11.500,00
Bene N° 31 - Vigneto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 40)			
Bene N° 32 - Oliveto Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 398)			
Bene N° 33 - Pascolo Lavagna (GE) - Località Madonna della Neve, piano T (N.C.T.: fg. 4 mapp. 399)			
Valore di stima LOTTO 16:			€ 11.500,00



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.

Sestri Levante, li 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quadri Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- all.to n° 1 - Visura ipotecaria aggiornata e certificazione notarile;

LOTTO 8 - Appartamento Via del Boschetto 1/1, P.T. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 3)

- all.to n° 2 - Estratto di mappa catastale - ortofoto;
- all.to n° 3 - Planimetrie dello stato attuale;
- all.to n° 4 - Visura e planimetria catastale;
- all.to n° 5 - Titoli abilitativi;
- all.to n° 6 - Documentazione fotografica;
- all.to n° 7 - Attestato di Prestazione Energetica;

LOTTO 9 - Appartamento Via del Boschetto 1/2, P.1. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 4)

- all.to n° 8 - Estratto di mappa catastale - ortofoto;
- all.to n° 9 - Planimetrie dello stato attuale;
- all.to n° 10 - Visura e planimetria catastale;
- all.to n° 11 - Titoli abilitativi;
- all.to n° 12 - Documentazione fotografica;
- all.to n° 13 - Attestato di Prestazione Energetica;

LOTTO 10 - Garage Via del Boschetto 1, P.S1. (fg. 4 mapp. 1340 sub. 5) + terreni (fg. 4 mapp. 1341-458-1612-1614-817-819)

- all.to n° 14 - Estratto di mappa catastale - ortofoto;
- all.to n° 15 - Planimetrie dello stato attuale;
- all.to n° 16 - Visure e planimetria catastale;
- all.to n° 17 - Titoli abilitativi;
- all.to n° 18 - Documentazione fotografica;
- all.to n° 19 - Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 11 - Magazzino Via dei Cogorno, P.T-1 (fg. 4 mapp. 880 sub. 2) + terreni (fg. 4 mapp. 582-591-871)

- all.to n° 20 - Estratto di mappa catastale - ortofoto;
- all.to n° 21 - Planimetrie dello stato attuale;
- all.to n° 22 - Visure e planimetrie catastali;
- all.to n° 23 - Documentazione fotografica;
- all.to n° 24 - Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 12 – Magazzino/garage Via dei Cogorno, P.S1-T (fg. 4 mapp. 577 subb. 1-2) + terreni (fg. 4 mapp. 578-1646-49-517)

- all.to n° 25 – Estratto di mappa catastale – ortofoto;
- all.to n° 26 – Planimetrie dello stato attuale;
- all.to n° 27 – Visure e planimetrie catastali;
- all.to n° 28 – Titoli abilitativi;
- all.to n° 29 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 30 – Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 13 –Terreni (fg. 4 mapp. 1606-1607-1608-30-31-395-396)

- all.to n° 31 – Estratto di mappa catastale-ortofoto;
- all.to n° 32 – Visure catastali;
- all.to n° 33 – Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 14 –Terreno (fg. 4 mapp. 1610-1609)

- all.to n° 34 – Estratto di mappa catastale-ortofoto;
- all.to n° 35 – Visura catastale;
- all.to n° 36 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 37 – Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 15 –Terreno (fg. 4 mapp. 1611)

- all.to n° 38 – Estratto di mappa catastale-ortofoto;
- all.to n° 39 – Visura catastale;
- all.to n° 40 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 41 – Certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 16 –Terreni (fg. 4 mapp. 39-40-398-399)

- all.to n° 42 – Estratto di mappa catastale-ortofoto;
- all.to n° 43 – Visure catastali;
- all.to n° 44 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 45 – Certificato di destinazione urbanistica;