
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.131,43	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1999 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 939, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 68 Superficie catastale 98 mq Rendita € 84,29



		Piano terra
--	--	-------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	939	1		C2	3	68	98 mq	84,29 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nulla da riferire.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'immobile oggetto di pignoramento i muri perimetrali del fabbricato, i solai del piano primo ed il mappale 939 del catasto Terreni che è graffato all'edificio. Per quanto attiene l'area antistante il fabbricato, con il conseguente accesso carrabile, costituita dai mappali 59 e 58, si precisa che dovrà essere istituita servitù di passo onde poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si precisa ancora che all'interno di alcuni locali sono presenti tubazioni di scarico ed impianti afferenti l'abitazione soprastate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1999 al 13/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANTORO GUIDO	16/02/1999	26455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CHIAVARI	05/03/1999	1559	1176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013
 Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83
 Quota: 1/1
 Importo: € 83.080,00
 A favore di **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 41.540,00
 Spese: € 41.540,00
 Percentuale interessi: 6,67 %
 Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
 Data: 24/01/2013
 N° repertorio: 12087
 N° raccolta: 6230
 Note: Si precisa che tale iscrizione verte anche su immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
 Trascritto a CHIAVARI il 13/07/2023
 Reg. gen. 7462 - Reg. part. 6258
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

Oneri di cancellazione



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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali trattandosi di casa isolata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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



plafoniere così come il primo vano, mentre la tavernetta è dotata di lampade a parete. In alcuni locali sono presenti terminali di impianti relativi all'abitazione dei piani superiori. Nel locale tavernetta, che non possiede i requisiti di abitabilità, è presente un forno a legna in muratura che dovrà essere demolito.

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

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

Valore di stima del bene: € 25.401,50

I valori OMI (relativi al 1 semestre anno 2023 - ultimo dato disponibile e relativo al comune di Neirone Zona B1) individuano per i locali destinati a magazzino un valore minimo pari ad €/mq 200 ed un valore massimo pari ad €/mq 305.

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

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

Valore di stima: € 25.401,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 23.131,43

I valori OMI (relativi al 1 semestre anno 2023 - ultimo dato disponibile e relativo al comune di Neirone Zona B1) individuano per i locali destinati a magazzino un valore minimo pari ad €/mq 200 ed un valore massimo pari ad €/mq 305.

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

Al valore ottenuto si decurta la percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione nonché la stima pari a circa € 1.000 relativa alla demolizione del manufatto forno a legna in muratura sito nel locale "tavernetta".

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolare eccetto che per il locale del prospetto sud-ovest adibito in oggi a tavernetta con forno a legna in muratura. Tale locale non ha i requisiti per l'abitabilità (superficie aerilluminante inferiore ad 1/8 della superficie in pianta) altezza interna pari a m 2,46 anziché m 2,70. Tale locale



pertanto non potrebbe ottenere i requisiti di abitabilità. Poichè la regolarizzazione edilizia non è possibile si valuta in circa €1.000 la demolizione del manufatto con il conseguente ripristino della muratura e la chiusura della canna fumaria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Si precisa ancora che all'interno di alcuni locali sono presenti tubazioni di scarico ed impianti afferenti l'abitazione soprastate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 15/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 1_VISURA STORICA IMMOBILE (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2_PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3_RIPRESE FOTOGRAFICHE (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO 4_NORMATIVA_EDILIZIA_URBANISTICA (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5_RILEVO IMMOBILE (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6_VALORI OMI (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7_PERIZIA_PRIVACY (Aggiornamento al 15/11/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

Prezzo base d'asta: € 23.131,43



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

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

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



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 04/02/2013
Reg. gen. 1084 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 83.080,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.540,00
Spese: € 41.540,00
Percentuale interessi: 6,67 %
Rogante: NOTAIO VERGANELLI ALFIERI DOROTEA
Data: 24/01/2013
N° repertorio: 12087
N° raccolta: 6230
Note: Si precisa che tale iscrizione verte anche su immobile sito in via Piane 65 contraddistinto dai seguenti estremi catastali: Comune di Neirone F862, FG 41, PART. 939, SUB 2, CAT A/3, CONSISTENZA 7,5 VANI, PIANI 1 E 2. Il Soggetto Debitore Ipotecario è **** Omissis ****, il Soggetto Debitore non datore è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a CHIAVARI il 13/07/2023
Reg. gen. 7462 - Reg. part. 6258
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento riguarda allo stato attuale la residua somma di € 6.680,37 oltre spese di notifica, rivalutazione, interessi, imposta di registro, diritti ed oneri successivi occorrendi.

