

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 288/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	10

Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	13
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	18

Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2024 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.695,17	32

All'udienza del 23/08/2024, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Trattasi di un area a verde recintata con accesso carrabile in località Santa Lucia del comune sparso di Ne. Essa risulta un area residuale del mappale 736 (originato dai mappali 36, 37, 68 e una porzione del 67), nel foglio 33, sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale con aree circostanti di pertinenza.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/10/2024.

In riferimento al bene in oggetto occorre precisare che al momento del sopralluogo il box auto n° 4, identificato

a catasto al Foglio 26, particella 736, subalterno 26, pur mantenendo la serranda che chiude l'accesso indipendente, risultava accorpato a quello adiacente, individuato con il N° 5, subalterno 27, lui pure con serranda di chiusura indipendente.

In fase di sopralluogo quindi il tramezzo che divide le due unità, sia negli elaborati grafici agli atti del Comune di Ne, che nelle planimetrie catastali non esisteva, ed il vano rilevato è uno unico, chiuso da due serrande distinte.

Si procederà quindi nella descrizione dei due beni considerandoli come unica unità.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, raggiungibile tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/10/2024.

In riferimento al bene in oggetto occorre precisare che al momento del sopralluogo il box auto n° 5, identificato a catasto al Foglio 26, particella 736, subalterno 27, pur mantenendo la serranda che chiude l'accesso indipendente, risultava accorpato a quello adiacente, individuato con il N° 4, subalterno 26, lui pure con serranda di chiusura indipendente. In fase di sopralluogo quindi il tramezzo che divide le due unità, sia negli elaborati grafici agli atti del Comune di Ne, che nelle planimetrie catastali non esisteva, ed il vano rilevato è uno unico, chiuso da due serrande distinte.

Si procederà quindi nella descrizione dei beni considerandoli come unica unità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/11/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AREA URBANA UBIcata A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBIcATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBIcATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AREA URBANA UBIcATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBIcATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Il terreno confina a nord con i mappali 35 e 40, a ovest mappale 28, 362 e 299, a sud mappale 67 ed a est con il sub 36 ovvero il marciapiede che circonda l'edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene confina a nord-ovest con locale tecnico condominiale, a nord-est con intercapedine condominiale, a sud-est con box altra proprietà sub. 28, a sud-ovest con corsia di manovra. Sopra alloggi altra proprietà, sotto

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda alla descrizione del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

il bene confina a nord-est con corsia di manovra condominiale, a sud-est con box sub.29 altra proprietà, a sud-ovest con intercapedine aerata, a nord-ovest con box sub.3 altra proprietà. Sopra alloggi altra proprietà, sotto sedime condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	574,00 mq	574,00 mq	1	574,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				574,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				574,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,27 mq	39,85 mq	1	39,85 mq	2,46 m	
Totale superficie convenzionale:				39,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La presenza delle due basculanti rende il vano divisibile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda alla consistenza del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box	14,79 mq	15,67 mq	1	15,67 mq	2,46 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/2021 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 39 Categoria F1, Cons. 574 mq Piano T

Il bene è stato creato in conseguenza alla divisione del bene comune non censibile fg 33 part. 736 sub 35 che ha generato i seguenti immobili:

Fg 33 part. 736 sub. 36 - parte del marciapiede ed area incolta limitrofa ad esso circostanti l'edificio

Fg 33 part. 736 sub. 37 - parte del marciapiede circostante l'edificio

Fg 33 part. 736 sub. 38 - rampa accesso garage

Fg 33 part. 736 sub. 39 - area verde

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2015 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736 Categoria F
Dal 05/02/2015 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 2 Categoria F3

		Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 10/08/2020 al 10/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 10/12/2020 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 23,50 Piano S1

Si precisa che l'accatamento del bene è avvenuto nel febbraio 2015 ma che l'operazione immobiliare è iniziata a seguito del permesso di costruire del 2006.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2015 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736 Categoria F
Dal 05/02/2015 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 10/08/2020 al 10/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 10/12/2020 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 27 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 25,31 Piano S1

Si rimanda al bene n. 2

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2015 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736 Categoria F
Dal 05/02/2015 al 10/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 - 2

Dal 10/08/2020 al 10/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 10/12/2020 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 736, Sub. 30 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 27,11 Piano S1

Si precisa che l'accatastamento del bene è avvenuto nel febbraio 2015 ma che l'operazione immobiliare è iniziata a seguito del permesso di costruire del 2006.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	736	39		F1		574 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	735	26		C6	2	13 mq	14 mq	23,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale con quanto rilevato. La prima difformità consiste nel tramezzo che separa il box auto in oggetto con quello adiacente in direzione sud-est, detto tramezzo, graficizzato nella planimetria catastale al momento del sopralluogo risultava inesistente, i due box contigui in mappa (box n.4 e box n. 5), nella realtà sono un unico ampio vano con due bucatore e relative serrande di chiusura. La seconda difformità riscontrata sta nella profondità del vano, nel catastale essa risulta mt. 5, mentre si è rilevata una profondità pari a mt. 7.20. Da ultimo non coincide la posizione né il numero dei pilastri strutturali indicati nel catastale con lo stato di fatto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	736	27		C6	2	14 mq	15 mq	25,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda alla precisazione del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	736	30		C6	2	15 mq	16 mq	27,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Si precisa che in base all'atto di asservimento siglato dalla **** Omissis **** ed dal Comune di Ne il 15/04/2021 (Notaio Solari N. rep. 3993 - registrato a Genova il 13/05/2021 n. 18189) una piccola parte dell'area risulta asservita da vincolo di inedificabilità (vedi all.A all'ATTO DI ASSERVIMENTO - All. 6 della presente).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

L'area urbana in oggetto si presenta in stato di abbandono, incolta ed infestata da vegetazione spontanea.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Al momento del sopralluogo lo stabile cui appartiene il bene risulta in fase di completamento lavori, vi sono ponteggi che traggono parte della copertura ed il terreno che circonda la proprietà risulta solo in parte definito ed ultimato, a livello di recinzioni, percorsi esterni e zone a verde. Lo stabile si presenta quindi esternamente in discrete condizioni manutentive. L'interno dell'autorimessa, come pure la rampa per accedervi ed il camminamento a gradini che affianca la rampa risultano in discrete condizioni manutentive, non si rilevano ammaloramenti ne elementi di degrado, all'interno del box, così come nelle parti comuni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Come precisato nei dati generali il bene risulta un'unica unità con il bene 2, si rimanda quindi la descrizione a quella del bene 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Al momento del sopralluogo lo stabile cui appartiene il bene risulta in fase di completamento lavori, vi sono ponteggi che traggono parte della copertura ed il terreno che circonda la proprietà risulta solo in parte definito ed ultimato, a livello di recinzioni, percorsi esterni e zone a verde. Lo stabile si presenta quindi esternamente in discrete condizioni manutentive. L'interno dell'autorimessa, come pure la rampa per accedervi ed il camminamento a gradini che affianca la rampa risultano in discrete condizioni manutentive, non si rilevano ammaloramenti ne elementi di degrado, all'interno del box, così come nelle parti comuni.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Il bene in oggetto è un box auto, posto a livello interrato di uno stabile circondato da terreno ad uso dello stesso. Si precisa comunque che antistante il fabbricato sono stati creati posti auto a raso su area asfaltata, che

in base ad una convenzione stipulata con il Comune, risultano asserviti allo stabile. Alla Palazzina si giunge tramite un percorso carrabile che termina nel piazzale ad essa antistante.

Lo stabile si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, più un livello sottotetto non abitabile, la copertura è quattro a falde inclinate. Il piano terra ed il piano primo hanno, a partire dagli spigoli nord ed est, in direzione rispettivamente nord-ovest e sud-est due corpi rettangolari aggiunti al blocco primario, che occupano circa la metà dei rispettivi prospetti, aumentando la superficie degli alloggi a cui si addossano; nel piano secondo tali corpi in aggetto, rispetto all'impianto di base diventano, con l'estradosso del loro solaio di copertura, il piano di calpestio dei due terrazzi ad uso di due dei quattro alloggi presenti al piano.

Nella palazzina oltre agli alloggi dei piani fuori terra vi è un'autorimessa interrata con n. 15 box auto. Esternamente essa ha dei prospetti assai semplici, intonacati e tinteggiati, privi di cornici alle bucatore o fasce marcapiano. Finestre e portefinestre sono oscurate con persiane, balconi e terrazzi protetti da ringhiere metalliche. Un ampio cornicione traguarda la palazzina, e funge da imposta per le falde inclinate. Vi è inoltre a protezione del tetto una balaustra.

Sul fronte sud-est vi è l'accesso alla rampa inclinata che conduce al livello contenente l'autorimessa. Essa morfologicamente presenta la corsia di manovra centrale con i box auto che aprono sui due lati di questa, uno adiacente all'altro sul lato sud-ovest, ed interrotti dal vano scala e dal passaggio per accedere ad un box doppio arretrato, sul lato nord-est. Due intercapedini corrono lungo i fronti retrostanti i box, quella a sud-ovest aerata. Le bucatore dei box sono chiuse da serrande metalliche basculanti, la pavimentazione è a cemento industriale e pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è esterno e corpi illuminanti a neon illuminano la corsia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Come precisato nei dati generali il bene risulta un'unica unità con il bene n. 2, si rimanda quindi la descrizione a quella del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Il bene in oggetto è un box auto, posto a livello interrato di uno stabile circondato da terreno ad uso dello stesso. Si precisa comunque che antistante il fabbricato sono stati creati posti auto a raso su area asfaltata, che in base ad una convenzione stipulata con il Comune, risultano asserviti agli alloggi. Alla Palazzina si giunge tramite un percorso carrabile che termina nel piazzale ad essa antistante.

Lo stabile si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, più un livello sottotetto non abitabile, la copertura è quattro a falde inclinate. Il piano terra ed il piano primo hanno, a partire dagli spigoli nord ed est, in direzione rispettivamente nord-ovest e sud-est due corpi rettangolari aggiunti al blocco primario, che occupano circa la metà dei rispettivi prospetti, aumentando la superficie degli alloggi a cui si addossano; nel piano secondo tali corpi in aggetto, rispetto all'impianto di base diventano, con l'estradosso del loro solaio di copertura, il piano di calpestio dei due terrazzi ad uso di due dei quattro alloggi presenti al piano. Nella palazzina quindi vi sono alloggi ed un autorimessa interrata con n. 15 box auto. Esternamente essa ha dei prospetti assai semplici, intonacati e tinteggiati, privi di cornici alle bucatore o fasce marcapiano. Finestre e portefinestre sono oscurate con persiane, balconi e terrazzi protetti da ringhiere metalliche. Un ampio cornicione traguarda la palazzina, e funge da imposta per le falde inclinate. Vi è inoltre a protezione del tetto una balaustra.

Sul fronte sud-est vi è l'accesso alla rampa inclinata che conduce al livello contenente l'autorimessa. Essa morfologicamente presenta la corsia di manovra centrale con i box auto che aprono sui due lati di questa, uno adiacente all'altro sul lato sud-ovest, ed interrotti dal vano scala e dal passaggio per accedere ad un box doppio arretrato, sul lato nord-est. Due intercapedini corrono lungo i fronti retrostanti i box, quella a sud-ovest aerata. Le bucatore dei box sono chiuse da serrande metalliche basculanti, la pavimentazione è a cemento industriale e pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è esterno e corpi illuminanti a neon illuminano la corsia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Trattasi di terreno pianeggiante cintato con accesso carrabile che ricade in zona AR2 S. Lucia di PUC dove il Lotto asservibile è di mq 15.975 con un indice di utilizzazione insediativa IUI mq/mq 0,0571.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Lo stabile, in cui è sito il bene, poggia su una platea, con muri a scarpa di contenimento del terreno che delimitano l'area interrata destinata ad autorimessa. La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

A sud-est del corpo di fabbrica vi è un piazzale asfaltato con posti auto a raso e da esso una rampa carrabile conduce ad un livello interrato (H. mt. 2.40) che contiene i box auto. Affiancato alla rampa carrabile, un percorso pedonale a gradini conduce al livello inferiore dove è posta l'autorimessa. Essa occupa per intero il sedime sottostante il fabbricato, traguardando lo stesso in direzione sud-ovest, con l'area destinata ad intercapedine aerata, della quale si possono vedere sull'esterno le griglie di aerazione a copertura delle bucaure. Alla rampa, varcando l'ingresso, si affiancano, su entrambi i lati, i box auto. In direzione nord-est troviamo le prime tre bucaure chiuse da serranda, una porta che da accesso ad un vano contenente ascensore e vano scala per accedere ai piani, un'apertura, anch'essa chiusa da serranda, che apre ad un box auto doppio, e da ultimo altre tre bucaure con serranda che individuano gli ultimi tre box di questo lato. Sul lato opposto, a sud-ovest, vi sono otto box, adiacenti tra loro, solo intermezzati tra il box n° 9 ed il box n° 10 da una piccola porta che tramite un passaggio rende ispezionabile l'intercapedine aerata retrostante. Sugli elaborati di progetto assentiti è graficizzata una seconda intercapedine nella porzione retrostante i box posti a nord-est non visibile dall'esterno ne ispezionabile.

L'autorimessa ha pavimentazione in cemento industriale verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico esterno con corpi illuminanti a neon sul soffitto.

Il box in oggetto, n° 4, come detto differisce dalle tavole di progetto poiché il tramezzo divisorio che lo dovrebbe separare dall'unità adiacente (box 5 sub. 27) non è stato costruito, quindi entrambe le serrande di chiusura dei box n° 4 e 5 aprono sul medesimo vano. In esso vi sono tre pilastri all'interno della superficie calpestabile del vano ed un setto murario addossato alla parete di fondo. Il box non ha impianto elettrico al suo interno. Le serrande basculanti di accesso al vano sono manuali. Pavimentazione, intonaci e tinteggiature sono le solite degli spazi comuni suddetti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Come precisato nei dati generali il bene risulta un'unica unità con il bene n. 2, si rimanda quindi la descrizione a quella del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Lo stabile, in cui è sito il bene, poggia su una platea, con muri a scarpa di contenimento del terreno che delimitano l'area interrata destinata ad autorimessa. La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

A sud-est del corpo di fabbrica vi è un piazzale asfaltato con posti auto a raso e da esso una rampa carrabile conduce ad un livello interrato (H. mt. 2.40) che contiene i box auto. Affiancato alla rampa carrabile, un percorso pedonale a gradini conduce al livello inferiore dove è posta l'autorimessa. Essa occupa per intero il sedime sottostante il fabbricato, traguardando lo stesso in direzione sud-ovest, con l'area destinata ad intercapedine aerata, della quale si possono vedere sull'esterno le griglie di aerazione a copertura delle

bucature. Alla rampa, varcando l'ingresso, si affiancano, su entrambi i lati, i box auto. in direzione nord-est troviamo le prime tre bucatore chiuse da serranda, una porta che da accesso ad un vano contenente ascensore e vano scala per accedere ai piani, un'apertura, anch'essa chiusa da serranda, che apre ad un box auto doppio, e da ultimo altre tre bucatore con serranda che individuano gli ultimi tre box di questo lato. Sul lato opposto, a sud-ovest, vi sono otto box, adiacenti tra loro, solo intermezzati tra il box n° 9 ed il box n° 10 in una piccola porta che tramite un passaggio rende ispezionabile l'intercapedine aerata retrostante. Sugli elaborati di progetto assentiti è graficizzata una seconda intercapedine nella porzione retrostante i box posti a nord-est non visibile dall'esterno ne ispezionabile.

L'autorimessa ha pavimentazione in cemento industriale verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico esterno con corpi illuminanti a neon sul soffitto.

Il box in oggetto, n° 8, è morfologicamente rettangolare, la serranda che lo separa dalla corsia di manovra è fissata a sud-est al tramezzo divisorio con il box adiacente sub. 29, mentre il lato opposto si attesta ad un setto murario, che sporge sulla corsia di manovra, e prosegue per circa 30 cm. all'interno del vano. Tale setto dista a sua volta circa 50 cm. dal secondo tramezzo di confine con il box sub. 3. In asse con il setto suddetto vi è un pilastro, a circa 2/3 della luce longitudinale del vano, che ne riduce il completo utilizzo.

La serranda basculante di accesso al vano è manuale. Pavimentazione, intonaci e tinteggiature sono le medesime degli spazi comuni suddetti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Il terreno è cintato ed in parte occupato da materiale di cantiere lasciato dal esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2021	**** Omissis ****	Derivante da sub 35			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Si precisa che la **** Omissis **** ha acquistato il terreno su cui ha realizzato la palazzina con atto di compravendita del 21/04/2006 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. n. 161640) dalla **** Omissis **** (vedi Allegato n.7).

La **** Omissis **** aveva a sua volta acquistato il terreno con atto di compravendita del 12/06/2002 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. 137359) dal **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2015	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la **** Omissis **** ha acquistato il terreno su cui ha realizzato la palazzina con atto di compravendita del 21/04/2006 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. n. 161640) dalla **** Omissis **** (vedi Allegato n. 7).

La **** Omissis **** aveva a sua volta acquistato il terreno con atto di compravendita del 12/06/2002 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. 137359) dal **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2015	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
Si rimanda a quanto precisato nel bene n.2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2015	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Si precisa che la **** Omissis **** ha acquistato il terreno su cui ha realizzato la palazzina con atto di compravendita del 21/04/2006 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. n. 161640) dalla **** Omissis **** (vedi Allegato n.7).

La **** Omissis **** aveva a sua volta acquistato il terreno con atto di compravendita del 12/06/2002 a firma Notaio Rivara di Chiavari (rep. 137359) dal **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a Chiavari il 14/07/2023
Reg. gen. 7509 - Reg. part. 680
Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.200,00
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 03/07/2023
N° repertorio: 2427
N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Chiavari il 28/06/2024
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5488
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a Chiavari il 14/07/2023
Reg. gen. 7509 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.200,00
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 03/07/2023
N° repertorio: 2427
N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Chiavari il 28/06/2024
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5488
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a Chiavari il 14/07/2023
Reg. gen. 7509 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.200,00
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 03/07/2023
N° repertorio: 2427
N° raccolta: 2023

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Chiavari il 28/06/2024
Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5488
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a Chiavari il 14/07/2023
Reg. gen. 7509 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.200,00
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 03/07/2023

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Chiavari il 14/05/2021

Reg. gen. 5231 - Reg. part. 4170

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Chiavari il 28/06/2024

Reg. gen. 6467 - Reg. part. 5488

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Il terreno si trova in zona:

ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP;

V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16;

VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16;

CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto;

AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

La palazzina di cui il bene fa parte si trova in zona:

ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP;

V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16;

VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16;

CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto;

AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Si rimanda al bene n. 2

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

La palazzina di cui il bene fa parte si trova in zona:

ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP;

V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16;

VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16;

CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto;
AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC

Sul terreno attualmente non risultano manufatti esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 4, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Lo stabile che contiene il bene è stato edificato con Permesso di Costruire Convenzionato n° 2486-B/2005 del 19.05.2006. L'iter comprende diverse varianti, dove l'ultima riguardante anche l'autorimessa, è la Variante in Corso d'Opera concessa in data 13.10.2009 Pratica Edilizia n° 2950/2009-B, nella quale si proroga il termine della fine lavori al 16.05.2011. Non risultano agli atti del Comune di Ne comunicazioni di Fine Lavori inoltrate. Rispetto all'ultimo titolo autorizzato il bene in oggetto non risulta conforme rispetto al titolo rilasciato.

Come accennato nelle descrizioni precedenti, il box n° 4 in oggetto è incorporato al box n° 5 adiacente. Nell'elaborato grafico dell'ultima variante assentita, i due box sono distinti e ciascuno con ingresso indipendente; rispetto al titolo autorizzato inoltre quest'unico box, presenta come profondità una lunghezza di mt.7.20, mentre sull'elaborato agli atti del Comune di Ne la lunghezza dovrebbe essere mt.5. La presenza sul fondo del vano di pilastri ed un setto murario fa supporre che essi fossero progettati come interni alla muratura di perimetro, che lo doveva separare dall'intercapedine retrostante. Si deduce quindi che in fase di cantiere la superficie da destinarsi ad intercapedine sia stata adoperata per aumentare l'area fruibile dei box. Per altro l'intercapedine di cui sopra, negli elaborati di progetto non risulta ispezionabile ne aerata, come la seconda, posta sul lato parallelo della costruzione a sud-est, rendendo quindi impossibile verificare se essa è interrotta nella posizione retrostante i due box in oggetto.

Si calcola che per realizzare la situazione graficizzata negli elaborati di progetto ed in quelli catastali il costo totale è di circa € 1.850 che comprende la creazione di due pareti (quella divisoria tra i due beni e quella di separazione con l'intercapedine) e la relativa stesura di intonaco e pittura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 5, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Lo stabile che contiene il bene è stato edificato con Permesso di Costruire Convenzionato n° 2486-B/2005 del 19.05.2006. L'iter comprende diverse varianti, dove l'ultima riguardante anche l'autorimessa, è la Variante in Corso d'Opera concessa in data 13.10.2009 Pratica Edilizia n° 2950/2009-B, nella quale si proroga il termine della fine lavori al 16.05.2011. Non risultano agli atti del Comune di Ne comunicazioni di Fine Lavori inoltrate. Rispetto all'ultimo titolo autorizzato il bene in oggetto non risulta conforme rispetto al titolo rilasciato.

Come note si rimanda a quanto descritto nelle note della regolarità edilizia del bene n. 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Lo stabile che contiene il bene è stato edificato con Permesso di Costruire Convenzionato n° 2486-B/2005 del 19.05.2006. L'iter comprende diverse varianti, dove l'ultima riguardante anche l'autorimessa, è la Variante in Corso d'Opera concessa in data 13.10.2009 Pratica Edilizia n° 2950/2009-B, nella quale si proroga il termine della fine lavori al 16.05.2011. Non risultano agli atti del Comune di Ne comunicazioni di Fine Lavori inoltrate. Rispetto all'ultimo titolo autorizzato il bene in oggetto non risulta conforme rispetto al titolo rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NE (GE) - VIA G. GARIBALDI SNC, INTERNO 8, PIANO S1

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

Si precisa che in base all'atto di asservimento siglato dalla **** Omissis **** ed dal Comune di Ne il 15/04/2021 (Notaio Solari N. rep. 3993 - registrato a Genova il 13/05/2021 n. 18189) il bene deve essere asservito ad uno degli alloggi facenti parte della palazzina (vedi All.B all'ATTO DI ASSERVIMENTO - All. 6 alla presente)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc
Trattasi di un area a verde recintata con accesso carrabile in località Santa Lucia del comune sparso di Ne. Essa risulta un area residuale del mappale 736 (originato dai mappali 36, 37, 68 e una porzione del

67), nel foglio 33, sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale con aree circostanti di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 39, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 5.740,00

Per la valutazione del bene si è cercato di adottare il metodo sintetico comparativo, dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, attualmente i terreni non edificabile di scarsa metratura in vendita nella zona, variano da 6,00 €/mq a 12,00 €/mq.

Si ritiene, pertanto, di attribuire al bene un valore pari a 10 €/mq in considerazione delle sua accessibilità anche con mezzi di trasporto di medie dimensioni e la vicinanza alla strada provinciale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 735, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.942,35

Per la valutazione del bene si è cercato di adottare il metodo sintetico comparativo, ma dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, attualmente non sono presenti immobili di detta tipologia in vendita, così come non esistono sul sito dell'Agenzia delle Entrate valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate dal primo trimestre 2020 al giugno 2024, relative a pertinenze. Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Ne alla zona OMI B1-Centrale/BASSO FONDOVALLE E FRAZIONI LIMITROFE, a cui appartiene il bene, per box, variano da 650,00 €/mq a 920,00 €/mq nel primo semestre 2024.

Si ritiene, pertanto, di attribuire il suo costo di costruzione così come emerge dal prezziario della Regione Liguria all'epoca della sua realizzazione (2009 - 2011) 265 €/mc (cod. prezzo: 52.1.10.20 - costo di costruzione valutato al mc vuoto per pieno - piani fondi) che in considerazione dell'altezza del locale pari a 2,46 m porta ad un prezzo di 651 €/mq in linea con i valori OMI attuali.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, raggiungibile tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 27, Categoria C6

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

Il valore del bene in oggetto è incluso in quello del bene n. 2.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1

Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.201,17

Per la valutazione del bene si è cercato di adottare il metodo sintetico comparativo, ma dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, attualmente non sono presenti immobili di detta tipologia in vendita, così come non esistono sul sito dell'Agenzia delle Entrate, valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate dal primo trimestre 2020 al giugno 2024, relative a pertinenze. Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Ne alla zona OMI B1-Centrale/BASSO FONDOVALLE E FRAZIONI LIMITROFE, a cui appartiene il bene, per box, variano da 650,00 €/mq a 920,00 €/mq nel primo semestre 2024.

Si ritiene, pertanto, di attribuire il suo costo di costruzione così come emerge dal prezzario della Regione Liguria all'epoca della sua realizzazione (2009 - 2011) 265 €/mc (cod. prezzo: 52.1.10.20 - costo di costruzione valutato al mc vuoto per pieno - piani fondi) che in considerazione dell'altezza del locale pari a 2,46 m porta ad un prezzo di 651 €/mq in linea con i valori OMI attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc	574,00 mq	10,00 €/mq	€ 5.740,00	100,00%	€ 5.740,00
Bene N° 2 - Garage Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1	39,85 mq	651,00 €/mq	€ 25.942,35	100,00%	€ 25.942,35
Bene N° 3 - Garage Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 4 - Garage Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1	15,67 mq	651,00 €/mq	€ 10.201,17	100,00%	€ 10.201,17
				Valore di stima:	€ 41.883,52

Valore di stima: € 41.883,52

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 37.695,17

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Entroterra di Lavagna
- ✓ N° 2 Ortofoto - Frazione Santa Lucia Comune di Ne
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - mappa foglio 33 particella 736
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - bene 1 - elaborato planimetrico sub 39
- ✓ N° 5 Altri allegati - normativa urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di asservimento del 2021
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - bene 1 - sovrapposizione con pianta Atto di Asservimento
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 2950-2009-B
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Relazione tecnica
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Piante
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Sezioni
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Prospetti
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Prospetti
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Planimetria generale
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Piante Raffronti
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - Sezioni Raffronti
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Prospetti Raffronti
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Prospetti Raffronti
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Planimetria generale Raffronti
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Bene 2



- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Bene 3
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Bene 4
- ✓ N° 24 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 25 Altri allegati - Valori immobiliari dichiarati
- ✓ N° 26 Altri allegati - Bene 2 e 3 - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 27 Altri allegati - Bene 4 - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 28 Foto
- ✓ N° 29 Altri allegati - Formalità bene 2
- ✓ N° 30 Altri allegati - Formalità bene 4
- ✓ N° 31 Altri allegati - Formalità bene 1
- ✓ N° 32 Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc
Trattasi di un area a verde recintata con accesso carrabile in località Santa Lucia del comune sparso di Ne. Essa risulta un area residuale del mappale 736 (originato dai mappali 36, 37, 68 e una porzione del 67), nel foglio 33, sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale con aree circostanti di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 39, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona: ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP; V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16; VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16; CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto; AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1
Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 735, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui il bene fa parte si trova in zona: ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP; V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16; VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16; CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto; AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1
Trattasi di box auto al primo livello interrato, raggiungibile tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda al bene n. 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1
Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 30, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina di cui il bene fa parte si trova in zona: ID-CO - 18 ID-CO - Assetto insediativo PTCP; V200 - 7Fascia B - pericolosità idraulica media - Piano di Bacino Ambito 16; VPg2 - 13Pg2 di suscettività al dissesto - Piano di Bacino - Ambito 16; CL_III - 41 Zonizzazione acustica - Classe III - Aree di tipo misto; AR 2 - Ambito di riqualificazione preminentemente residenziale - Santa Lucia.

ASTE 
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 37.695,17

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.695,17

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 39, Categoria F1	Superficie	574,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana in oggetto si presenta in stato di abbandono, incolta ed infestata da vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Trattasi di un area a verde recintata con accesso carrabile in località Santa Lucia del comune sparso di Ne. Essa risulta un area residuale del mappale 736 (originato dai mappali 36, 37, 68 e una porzione del 67), nel foglio 33, sul quale è stato edificato un fabbricato residenziale con aree circostanti di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è cintato ed in parte occupato da materiale di cantiere lasciato dal esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 735, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	39,85 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo lo stabile cui appartiene il bene risulta in fase di completamento lavori, vi sono ponteggi che traggurano parte della copertura ed il terreno che circonda la proprietà risulta solo in parte definito ed ultimato, a livello di recinzioni, percorsi esterni e zone a verde. Lo stabile si presenta quindi esternamente in discrete condizioni manutentive. L'interno dell'autorimessa, come pure la rampa per accedervi ed il camminamento a gradini che affianca la rampa risultano in discrete condizioni manutentive, non si rilevano ammaloramenti ne elementi di degrado, all'interno del box, così come nelle parti comuni.		
Descrizione:	Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
--------------------	--	--	--

Ubicazione:	Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 27, Categoria C6		
Stato conservativo:	Come precisato nei dati generali il bene risulta un'unica unità con il bene 2, si rimanda quindi la descrizione a quella del bene 2.		
Descrizione:	Trattasi di box auto al primo livello interrato, raggiungibile tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage

Ubicazione:	Ne (GE) - Via G. Garibaldi snc, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 736, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	15,67 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo lo stabile cui appartiene il bene risulta in fase di completamento lavori, vi sono ponteggi che traggurano parte della copertura ed il terreno che circonda la proprietà risulta solo in parte definito ed ultimato, a livello di recinzioni, percorsi esterni e zone a verde. Lo stabile si presenta quindi esternamente in discrete condizioni manutentive. L'interno dell'autorimessa, come pure la rampa per accedervi ed il camminamento a gradini che affianca la rampa risultano in discrete condizioni manutentive, non si rilevano ammaloramenti ne elementi di degrado, all'interno del box, così come nelle parti comuni.		
Descrizione:	Trattasi di box auto al primo livello interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile, di una palazzina edificata in edilizia convenzionata, isolata e circondata da terreno di proprietà, sita nel comune di Ne, via Garibaldi. La via Garibaldi è un tratto della strada provinciale e lungo essa, per circa 63 km, vi sono le diverse frazioni che compongono il comune. Il manufatto in oggetto si trova nella frazione di Santa Lucia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		