
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canepa Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 710/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[Handwritten signature]

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi, (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403).....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi, (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408).....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1. (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	10
Dati Catastali.....	10



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812).....	23



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.:Fg. 25 Mapp. 812)	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 710/2018 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.660,00	30



INCARICO

All'udienza del 17/12/2018, il sottoscritto Geom. Canepa Roberto, con studio in Via Nazionale, 108 - 16039 - Sestri Levante (GE), email info@quadricanepa.it, PEC roberto.canepa@geopec.it, Tel. 0185 4522337, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.: Fg. 25 Mapp. 812)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI CIV. 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da un fabbricato di tipo popolare su due piani munito di accesso indipendente ubicato nel Comune di Lorsica, Via presso la Chiesa Verzi civ. 42 censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 25, mappale 812 con area esterna pertinenziale (vedi all.to n°1).

Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Lorsica precisamente in Località Verzi; si accede solo pedonalmente nelle vicinanze del fabbricato dalla strada pubblica tramite sentiero privato per un breve tratto di c.ca ml. 20.00 (vedi all.to n° 1).

Tale fabbricato, composto da due piani, uno completamente fuori terra e l'altro seminterrato, risulta destinato principalmente ad uso residenziale e confina a nord, sud e ovest con il mappale 403 del foglio 25 e a est con terreno mappale 407 del foglio 25(vedi all.to n° 1).

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra, solai con struttura in legno e copertura piana con struttura latero-cemento, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e bisognoso di urgenti opere edilizie di ristrutturazione totale. L'esposizione cardinale prevalente è a SUD.

L'immobile presenta al piano terra un'ampia zona soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano primo (a chiocciola in ferro), dove troviamo un disimpegno per accedere ad un bagno e ad una camera (accessibile anche dall'esterno).(vedi all.to 3).

La pavimentazione del soggiorno, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo la camera non presenta alcun tipo di pavimentazione.

L'immobile si presenta privo di serramenti interne ed esterni e porte interne e ha un'altezza interna di c.ca 2,65 m al piano primo e di c.ca. 2,80 m al piano primo.

Il locale bagno si presenta privo di sanitari e rivestimenti.



In occasione del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è interessato da opere edili di ristrutturazione; vale precisare che, allo stato attuale, l'immobile risulta in stato di abbandono e tali opere risultano incomplete e sospese. (vedi all.to n° 7)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 403 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 403 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 403 ha una superficie catastale pari a mq. 960 e confina a Nord con la strada comunale e il mappale 402 del foglio 25, a Est con i mappali 407-812-408 del foglio 25, a Sud con i mappali 405-406 del foglio 25 e a Ovest con i mappali 401-402 del foglio 25. (vedi all.to n° 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 408 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 408 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a bosco ceduo attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 408 ha una superficie catastale pari a mq. 420 e confina a Nord con il mappale 407 del foglio 25, a Est con il mappale 407 del foglio 25 e il mappale 9 del foglio limitrofo, a Sud con il mappale 11-12 del foglio limitrofo e a Ovest con il mappale 403 del foglio 25. (vedi all.to n° 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1 (C.F.: Fg. 25 Mapp. 812)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 403)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 25 Mapp. 408)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI (C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

 7

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)**

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42,
PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)**

L'immobile confina a nord, sud e ovest con il mappale 403 del foglio 25 e a est con terreno mappale 407 del foglio 25 (vedi all.to n° 1).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)**

L'appezzamento di terreno mappale 403 confina a Nord con la strada comunale e il mappale 402 del foglio 25, a Est con i mappali 407-812-408 del foglio 25, a Sud con i mappali 405-406 del foglio 25 e a Ovest con i mappali 401-402 del foglio 25 (vedi all.to n° 1)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)**

L'appezzamento di terreno mappale 408 confina a Nord con il mappale 407 del foglio 25, a Est con il mappale 407 del foglio 25 e il mappale 9 del foglio limitrofo, a Sud con il mappale 11-12 del foglio limitrofo e a Ovest con il mappale 403 del foglio 25 (vedi all.to n° 1)

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42,
PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/K	21,70 mq	36,20 mq	1,00	36,20 mq	2,65 m	terra
Camera	16,40 mq	22,70 mq	1,00	22,70 mq	2,80 m	primo
Bagno	5,30 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,80 m	primo
Disimpegno	2,00 mq	2,55 mq	1,00	2,55 mq	2,80 m	primo
Corte P.T.	68,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	Terra



Corte P.1.	36,00 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,85 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (mapp. 403)	960,00 mq	960,00 mq	1,00	960,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				960,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (mapp. 408)	420,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2000 al 01/03/2019	[REDACTED] (PROPRIETA' 1/1).	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 812 Categoria A4 C.I.U. Cons. 2,5 Superficie catastale 960,960 Rendita € 65,85 Piano T-1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1975 al 01/03/2019	[REDACTED] PROPRIETÀ PER (1/1)	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 403 Qualità uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 960 Reddito dominicale 1,98 Reddito agrario € 1,98

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1975 al 01/03/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 408 Qualità bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 420 Reddito dominicale 0,17 Reddito agrario € 0,11

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42,
PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Griffato
	25	812			A4	U	2,5		65,85	T-1	

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; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti in:

- mancata rappresentazione della tramezzatura interna al piano primo, in particolare in corrispondenza del bagno e del disimpegno;
- mancata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
- chiusura porta-finestra nel bagno al piano primo.

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° 3).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

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	
25	403				uliveto	1	960	1,98	1,98		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attento sopralluogo, si è riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

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	
25	408				bosco ceduo	3	420	0,17	0,11		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attento sopralluogo, si è riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra, solai con struttura in legno e copertura piana con struttura in latero cemento, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e bisognoso di urgenti opere edilizie di ristrutturazione totale. L'esposizione cardinale prevalente è a SUD.

L'immobile presenta al piano terra un'ampia zona soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano primo (a chiocciola in ferro), dove troviamo un disimpegno per accedere ad un bagno e ad una camera (accessibile anche dall'esterno).

La pavimentazione del soggiorno, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo la camera non presenta alcun tipo di pavimentazione.

Il bagno si presenta privo di sanitari e rivestimenti.

L'immobile si presenta privo di serramenti interne ed esterni e porte interne e ha un'altezza interna di c.ca 2,65 m al piano primo e di c.ca. 2,80 m al piano primo.

In occasione del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è interessato da opere edili di ristrutturazione; vale precisare che, allo stato attuale, l'immobile risulta in stato di abbandono e tali opere risultano incomplete e sospese. (vedi all.to n° 7)

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: pessime e incompleto
Fognatura	da realizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessime e incompleto
Gas	da realizzare

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/01/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI (C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/01/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI (C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/01/2019, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

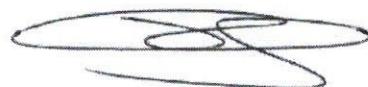
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2000 al 09/02/2002	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE VITTORINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	(PROPRIETA' 4/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). Codice Fiscale/P.IVA: CRCDLN20D55E6950					
Dal 09/02/2002 al 21/11/2005	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE VITTORINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). Codice Fiscale/P.IVA: CRCDLN20D55E6950	SUCCESIONE (di Garbarino Giuseppina)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			09/02/2002			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CHIAVARI	08/05/2003	41	962			
Dal 21/11/2005 al 29/05/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). Codice Fiscale/P.IVA: CRCDLN20D54E695K	SUCCESIONE (di Croce Vittorina)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			21/11/2005			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CHIAVARI	10/03/2006	31	1057			
Dal 29/05/2009 al 27/10/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943),	SUCCESIONE (di De Benedetti Palmira)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			29/05/2009			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

	proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). Codice Fiscale/P.IVA: CRCDLN20D55E6950	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		CHIAVARI	30/11/2009	66	9990	
Dal 27/10/2009 al 24/12/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE FABRIZIO), nato a (CHIAVARI) il (10/09/1966), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (PINASCO CATTERINA), nato a (COGORNO) il (23/08/1938), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). Codice Fiscale/P.IVA: CRCDLN20D54E695K	SUCCESSIONE (di croce Elisa)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			27/10/2009			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			CHIAVARI	23/12/2009	163	9990
		Dal 21/12/2009 al 01/03/2019	REPETTO ALESSIO), nato a (GENOVA) il (18/10/1979), proprietario per (PROPRIETA' 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: RPTLSS79R18D969B	COMPRAVENDITA		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
NOTAIO CARLO RIVARA	24/12/2009			518	728	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
	CHIAVARI			21/12/2009	169998	23278

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° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
 (C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2002 al 21/11/2005	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE VITTORINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72).	SUCCESSIONE (di Garbarino Giuseppina)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CHIAVARI	08/05/2003	41	962		
Dal 21/11/2005 al 29/05/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	SUCCESSIONE (di Croce Vittorina)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CHIAVARI	10/03/2006	31	1057		
Dal 29/05/2009 al 27/10/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il	SUCCESSIONE (di De Benedetti Palmira)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	(26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	30/11/2009	66	9990
Dal 27/10/2009 al 24/12/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE FABRIZIO), nato a (CHIAVARI) il (10/09/1966), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (PINASCO CATTERINA), nato a (COGORNO) il (23/08/1938), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	SUCCESSIONE (di croce Elisa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	23/12/2009	163	9990
Dal 21/12/2009 al 01/03/2019	(REPETTO ALESSIO), nato a (GENOVA) il (18/10/1979), proprietario per (PROPRIETA' 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: RPT LSS 79R18 D9	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO RIVARA	24/12/2009	518	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	21/12/2009	169998	23278

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° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2002 al 21/11/2005	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 3/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE VITTORINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72).	SUCCESSIONE (di Garbarino Giuseppina)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CHIAVARI	08/05/2003	41	962		
Dal 21/11/2005 al 29/05/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (DE BENEDETTI PALMIRA), nato a (FAVALE DI MALVARO) il (07/10/1919), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	SUCCESSIONE (di Croce Vittorina)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CHIAVARI	10/03/2006	31	1057		
Dal 29/05/2009 al 27/10/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ELISA), nato a (LORSICA) il (14/12/1922), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il	SUCCESSIONE (di De Benedetti Palmira)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	(26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	30/11/2009	66	9990
Dal 27/10/2009 al 24/12/2009	(CROCE ADELINA), nato a (LORSICA) il (15/04/1920), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (CROCE ALDO), nato a (LORSICA) il (30/06/1950), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE ANTONIO), nato a (LORSICA) il (14/05/1939), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE FABRIZIO), nato a (CHIAVARI) il (10/09/1966), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (PINASCO CATTERINA), nato a (COGORNO) il (23/08/1938), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE FELICINA), nato a (LORSICA) il (26/02/1947), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE IVANO), nato a (LORSICA) il (05/09/1952), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE ROSALBA), nato a (LORSICA) il (26/07/1943), proprietario per (PROPRIETA' 2/72). (CROCE SILVANA), nato a (LORSICA) il (09/02/1958), proprietario per (PROPRIETA' 6/72). (CROCE STEFANIA), nato a (LORSICA) il (24/09/1960), proprietario per (PROPRIETA' 12/72). (GARBARINO GIUSEPPINA), nato a (LORSICA) il (13/04/1932), proprietario per (PROPRIETA' 4/72). (FERRETTI LORENZO), nato a (CHIAVARI) il (10/08/1959), proprietario per (PROPRIETA' 12/72).	SUCCESSIONE (di croce Elisa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	23/12/2009	163	9990
Dal 21/12/2009 al 01/03/2019	REPETTO ALESSIO), nato a (GENOVA) il (18/10/1979), proprietario per (PROPRIETA' 1/1). Codice Fiscale/P.IVA: RPTLSS79R18D969B	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO RIVARA	24/12/2009	518	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	21/12/2009	169998	23278

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42,
PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari aggiornate al 01/03/2019,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Chiavari il 04/08/2006
Reg. gen. 9177 - Reg. part. 1648
Quota: 1/12
Importo: € 120.604,10
A favore di Gest Line s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.302,05
Spese: € 60.302,05
Data: 31/07/2006
N° repertorio: 165034
N° raccolta: 48
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 28/01/2010
Reg. gen. 952.- Reg. part. 121
Quota: 1/1
Importo: € 56.320,00
A favore di Banca Popolare di Lodi spa
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.160,00
Spese: € 28.160,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Not. Rivara Carlo
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 170033
N° raccolta: 23307
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo /art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Iscritto a Chiavari il 12/08/2015
Reg. gen. 6441 - Reg. part. 747
Quota: 1/1
Importo: € 57.854,48
A favore di Equitalia Nord s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.927,24
Spese: € 28.927,24
Data: 07/08/2015
N° repertorio: 2161
N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 07/11/2018
Reg. gen. 10365 - Reg. part. 8215
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Chiavari il 04/08/2006
Reg. gen. 9177 - Reg. part. 1648
Quota: 1/12
Importo: € 120.604,10
A favore di Gest Line s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 60.302,05
Spese: € 60.302,05
Data: 31/07/2006
N° repertorio: 165034
N° raccolta: 48
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 28/01/2010
Reg. gen. 952 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
Importo: € 56.320,00
A favore di Banca Popolare di Lodi spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 28.160,00
Spese: € 28.160,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Not. Rivara Carlo
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 170033
N° raccolta: 23307
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo /art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)
Iscritto a Chiavari il 12/08/2015
Reg. gen. 6441 - Reg. part. 747
Quota: 1/1
Importo: € 57.854,48
A favore di Equitalia Nord s.p.a.
Contro [REDACTED]



Capitale: € 28.927,24
Spese: € 28.927,24
Data: 07/08/2015
N° repertorio: 2161
N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 07/11/2018
Reg. gen. 10365 - Reg. part. 8215
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SPA
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI
(C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Chiavari il 04/08/2006
Reg. gen. 9177 - Reg. part. 1648
Quota: 1/12
Importo: € 120.604,10
A favore di Gest Line s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 60.302,05
Spese: € 60.302,05
Data: 31/07/2006
N° repertorio: 165034
N° raccolta: 48
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chiavari il 28/01/2010
Reg. gen. 952 - Reg. part. 121
Quota: 1/1
Importo: € 56.320,00
A favore di Banca Popolare di Lodi spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 28.160,00
Spese: € 28.160,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Not. Rivara Carlo
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 170033
N° raccolta: 23307



- **Ipoteca legale** derivante da ruolo /art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973
Iscritto a Chiavari il 12/08/2015
Reg. gen. 6441 - Reg. part. 747
Quota: 1/1
Importo: € 57.854,48
A favore di Equitalia Nord s.p.a.
Cont [REDACTED]
Capitale: € 28.927,24
Spese: € 28.927,24
Data: 07/08/2015
N° repertorio: 2161
N° raccolta: 4815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 07/11/2018
Reg. gen. 10365 - Reg. part. 8215
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SPA
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Lorsica classifica l'immobile pignorato in zona AR.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI (C.T.: FG. 25 MAPP. 403)

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica per quanto riguarda i terreni pignorati (vedi all.to n° 5)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI (C.T.: FG. 25 MAPP. 408)

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica per quanto riguarda i terreni pignorati (vedi all.to n° 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORSICA (GE) - VIA PRESSO LA CHIESA VERZI 42, PIANO T-1 (C.F.: FG. 25 MAPP. 812)

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

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lorsica è emerso che, inerente l'immobile oggetto della presente procedura, non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione.

 23

Si precisa che in data 23 febbraio 2010 è stata presentata Denuncia di Inizio attività prot. n° 403 per opere di manutenzione straordinaria; mai autorizzata dal Comune, poiché in data 02/05/2010 è stata richiesta documentazione integrativa prot. 470, senza alcun riscontro.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra lo stato preesistente dei luoghi (così come raffigurato negli elaborati grafici depositati agli atti comunali di cui alla sopracitata D.I.A.) e lo stato attuale dei luoghi; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti in:

- mancata rappresentazione della tramezzatura interna al piano primo, in particolare in corrispondenza del bagno e del disimpegno;
- mancata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
- chiusura porta-finestra nel bagno al piano primo.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile, occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Lorsica istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 2.000,00 (euro duemila/00), compreso di diritti e onorario del professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 6).

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.

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** - L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da un fabbricato di tipo popolare su due piani munito di accesso indipendente ubicato nel Comune di Lorsica, Via presso la Chiesa Verzi civ. 42 censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 25, mappale 812 con area esterna pertinenziale (vedi all.to n°1).
Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Lorsica precisamente in Località Verzi; si accede solo pedonalmente nelle vicinanze del fabbricato dalla strada pubblica tramite sentiero privato per un breve tratto di c.ca ml. 20.00 (vedi all.to n° 1).



Tale fabbricato, composto da due piani, uno completamente fuori terra e l'altro seminterrato, risulta destinato principalmente ad uso residenziale e confina a nord, sud e ovest con il mappale 403 del foglio 25 e a est con terreno mappale 407 del foglio 25 (vedi all.to n° 1).

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra, solai con struttura in legno e copertura piana con struttura latero-cemento, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e bisognoso di urgenti opere edilizie di ristrutturazione totale. L'esposizione cardinale prevalente è a SUD.

L'immobile presenta al piano terra un'ampia zona soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano primo (a chiocciola in ferro), dove troviamo un disimpegno per accedere ad un bagno e ad una camera (accessibile anche dall'esterno). (vedi all.to 3).

La pavimentazione del soggiorno, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo la camera non presenta alcun tipo di pavimentazione. L'immobile si presenta privo di serramenti interne ed esterni e porte interne e ha un'altezza interna di c.ca 2,65 m al piano primo e di c.ca. 2,80 m al piano primo. Il locale bagno si presenta privo di sanitari e rivestimenti. In occasione del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è interessato da opere edili di ristrutturazione; vale precisare che, allo stato attuale, l'immobile risulta in stato di abbandono e tali opere risultano incomplete e sospese. (vedi all.to n° 7)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 812, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 22.400,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi. L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 403 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 403 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 403 ha una superficie catastale pari a mq. 960 e confina a Nord con la strada comunale e il mappale 402 del foglio 25, a Est con i mappali 407-812-408 del foglio 25, a Sud con i mappali 405-406 del foglio 25 e a Ovest con i mappali 401-402 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 403, Qualità uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.920,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi. L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 408 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 408 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a bosco ceduo attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 408 ha una superficie catastale pari a mq. 420 e confina a Nord con il mappale 407 del foglio 25, a Est con il mappale 407 del foglio 25 e il mappale 9 del foglio limitrofo, a Sud con il mappale 11-12 del foglio limitrofo e a Ovest con il mappale 403 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 408, Qualità bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 840,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi 42, piano T-1 (C.T.: Fg. 15 Mapp. 812)	80,00 mq	280,00 €/mq	€ 22.400,00	100,00	€ 22.400,00
Bene N° 2 - Terreno Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 15 Mapp. 403)	960,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.920,00	100,00	€ 1.920,00
Bene N° 3 - Terreno Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 15 Mapp. 408)	420,00 mq	2,00 €/mq	€ 840,00	100,00	€ 840,00
Valore di stima:					€ 25.160,00

Valore di stima: € 25.160,00

A detto valore si applicano i seguenti deprezzamenti:

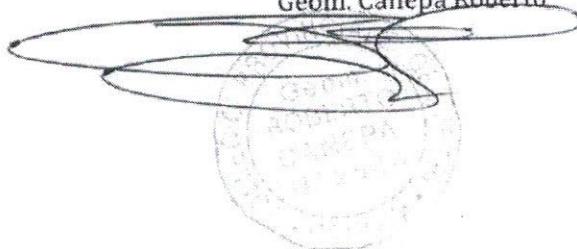
- Deprezzamento per regolarizzazione difformità catastali (DOCFA) €. 500,00
- Deprezzamento per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia €. 2.000,00
- Valore totale deprezzamenti.....* €. **2.500,00**
- Valore finale di stima: €. 25.160,00 - € 2.500,00=* **€. 22.660,00**

Valore finale di stima: € 22.660,00

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.

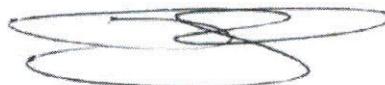
Sestri Levante, li 19/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Canepa Roberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale- Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 01/03/2019)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi civ. 42, piano T-1
L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da un fabbricato di tipo popolare su due piani munito di accesso indipendente ubicato nel Comune di Lorsica, Via presso la Chiesa Verzi civ. 42 censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 25, mappale 812 con area esterna pertinenziale (vedi all.to n°1).
Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Lorsica precisamente in Località Verzi; si accede solo pedonalmente nelle vicinanze del fabbricato dalla strada pubblica tramite sentiero privato per un breve tratto di c.ca ml. 20.00 (vedi all.to n° 1).
Tale fabbricato, composto da due piani, uno completamente fuori terra e l'altro seminterrato, risulta destinato principalmente ad uso residenziale e confina a nord, sud e ovest con il mappale 403 del foglio 25 e a est con terreno mappale 407 del foglio 25(vedi all.to n° 1).
Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra, solai con struttura in legno e copertura piana con struttura latero-cemento, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e bisognoso di urgenti opere edilizie di ristrutturazione totale. L'esposizione cardinale prevalente è a SUD.
L'immobile presenta al piano terra un'ampia zona soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano primo (a chiocciola in ferro), dove troviamo un disimpegno per accedere ad un bagno e ad una camera (accessibile anche dall'esterno).(vedi all.to 3).
La pavimentazione del soggiorno, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo la camera non presenta alcun tipo di pavimentazione. L'immobile si presenta privo di serramenti interne ed esterni e porte interne e ha un'altezza interna di c.ca 2,65 m al piano primo e di c.ca. 2,80 m al piano primo. Il locale bagno si presenta privo di sanitari e rivestimenti. In occasione del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è interessato da opere edili di ristrutturazione; vale precisare che, allo stato attuale, l'immobile risulta in stato di abbandono e tali opere risultano incomplete e sospese. (vedi all.to n° 7)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 812, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Lorsica classifica l'immobile pignorato in zona AR.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 15 Mapp. 403)
L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 403 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 403 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 403 ha una superficie catastale pari a mq. 960 e confina a Nord con la strada comunale e il mappale 402 del foglio 25, a Est con i mappali 407-812-408 del foglio 25, a Sud con i mappali 405-406 del foglio 25 e a Ovest con i mappali 401-402 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 403, Qualità uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica per quanto riguarda i terreni pignorati (vedi all.to n° 5)



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi (C.T.: Fg. 15 Mapp. 403)
L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 408 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 408 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a bosco ceduo attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 408 ha una superficie catastale pari a mq. 420 e confina a Nord con il mappale 407 del foglio 25, a Est con il mappale 407 del foglio 25 e il mappale 9 del foglio limitrofo, a Sud con il mappale 11-12 del foglio limitrofo e a Ovest con il mappale 403 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 408, Qualità bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lorsica per quanto riguarda i terreni pignorati (vedi all.to n° 5)

Prezzo base d'asta: € 22.660,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 710/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.660,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi 42, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 812, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)		
Descrizione:	L'edificio oggetto di stima, è costituito nel suo complesso da un fabbricato di tipo popolare su due piani munito di accesso indipendente ubicato nel Comune di Lorsica, Via presso la Chiesa Verzi civ. 42 censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, foglio 25, mappale 812 con area esterna pertinenziale (vedi all.to n°1). Il fabbricato ricade in zona centrale del Comune di Lorsica precisamente in Località Verzi; si accede solo pedonalmente nelle vicinanze del fabbricato dalla strada pubblica tramite sentiero privato per un breve tratto di c.ca ml. 20.00 (vedi all.to n° 1). Tale fabbricato, composto da due piani, uno completamente fuori terra e l'altro seminterrato, risulta destinato principalmente ad uso residenziale e confina a nord, sud e ovest con il mappale 403 del foglio 25 e a est con terreno mappale 407 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in pietra, solai con struttura in legno e copertura piana con struttura latero-cemento, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e bisognoso di urgenti opere edilizie di ristrutturazione totale. L'esposizione cardinale prevalente è a SUD. L'immobile presenta al piano terra un'ampia zona soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento al piano primo (a chiocciola in ferro), dove troviamo un disimpegno per accedere ad un bagno e ad una camera (accessibile anche dall'esterno), (vedi all.to 3). La pavimentazione del soggiorno, del bagno e del disimpegno è in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo la camera non presenta alcun tipo di pavimentazione. L'immobile si presenta privo di serramenti interne ed esterni e porte interne e ha un'altezza interna di c.ca 2,65 m al piano primo e di c.ca. 2,80 m al piano primo. Il locale bagno si presenta privo di sanitari e rivestimenti. In occasione del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile è interessato da opere edili di ristrutturazione; vale precisare che, allo stato attuale, l'immobile risulta in stato di abbandono e tali opere risultano incomplete e sospese. (vedi all.to n° 7)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 403, Qualità uliveto	Superficie	960,00 mq
Descrizione:	L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 403 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 403 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e		



	manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 403 ha una superficie catastale pari a mq. 960 e confina a Nord con la strada comunale e il mappale 402 del foglio 25, a Est con i mappali 407-812-408 del foglio 25, a Sud con i mappali 405-406 del foglio 25 e a Ovest con i mappali 401-402 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Lorsica (GE) - Via presso la Chiesa Verzi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 408, Qualità bosco ceduo	Superficie	420,00 mq
Descrizione:	L'appezzamento di terreno risulta sito in Comune di Lorsica (GE) Via presso la Chiesa di Verzi, e identificato al catasto terreni con il mappale 408 del foglio 25. L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 408 ha un profilo del terreno a naturale declivio. Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a bosco ceduo attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'appezzamento di terreno mappale 408 ha una superficie catastale pari a mq. 420 e confina a Nord con il mappale 407 del foglio 25, a Est con il mappale 407 del foglio 25 e il mappale 9 del foglio limitrofo, a Sud con il mappale 11-12 del foglio limitrofo e a Ovest con il mappale 403 del foglio 25 (vedi all.to n° 1). Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile solo pedonalmente dalla strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

