
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greppi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 511/2018 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	12
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	13



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	22



Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 511/2018 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	31



INCARICO

In data 05/12/2018, il sottoscritto Arch. Greppi Laura, con studio in Via Delle Campanule - 16148 - Genova (GE), email arch.greppi@gmail.com, PEC laura.greppi@archiworldpec.it, Tel. 0108 448939, Fax 0108 448939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2018 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 Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

L'immobile di cui trattasi è una casa indipendente, situata nel Comune di Avegno - loc. Testana in zona periferica/agricola.

L'accessibilità carrabile all'immobile è limitata in quanto consentita tramite il tratto carrabile della Via dei Maxi che termina in uno slargo da cui diventa strada vicinale di circa 1 metro di larghezza. All'immobile si arriva per tanto attraverso un breve percorso pedonale di circa 100 metri al più percorribile con mezzo a due ruote. Alcuni posteggi liberi sono situati lungo la via e nel piccolo slargo terminale della strada, dove sono dedicati ad uso dei residenti. La zona è da considerarsi area agricola caratterizzata dalla presenza di case sparse di presidio agricolo. Non vi sono servizi quali ad esempio i negozi che si trovano principalmente nella zona centrale del Comune di Avegno che dista circa 5 km percorribili in 10 minuti in macchina oppure presso il Comune di Recco che dista circa 7km; non risulta altresì servita dai mezzi di trasporto pubblici, che servono solo la strada principale e la cui fermata più vicina dista circa 1 km percorribile a piedi in 20 minuti.

L'immobile è distribuito su due livelli oltre il sottotetto non accessibile, con annessi veranda di ingresso sul lato nord, loc. cantina/lavanderia in adiacenza alla cucina con piccolo spazio esterno ed un poggiolo al piano primo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 204, terreno, prato arborato, classe 3, ARE 24 CA 10; unitamente al mapp. 205 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 205, terreno, seminativo, classe 5, ARE 07 CA 80; unitamente al mapp. 204 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Nord:mapp.1340

Est: mapp.1340 e mapp.1017 N.C.T.

Ovest: mapp.1017 N.C.T.



Sud: mapp.1017 N.C.T.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Nord: mapp. 1017
Est: mapp.205 - strada vicinale
Sud: mapp.li 202 e 207
Ovest: Mapp. 203

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Nord: Rio e Map.1340 Ente Urbano
Est:strada vicinale
Sud e Ovest: mapp.204

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,55 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,80 m	T
Abitazione	42,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,80 m	1
Cantina	6,50 mq	8,60 mq	0,20	1,72 mq	1,90 m	T
Veranda	5,00 mq	5,35 mq	0,95	5,08 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2410,00 mq	2410,00 mq	1,00	2410,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2410,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, come riscontrato dalla documentazione agli atti, costituisce pertinenza dell'unità abitativa unitamente all'adiacente map. 205. Per quanto riguarda i parametri edificatori si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	780,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, come riscontrato dalla documentazione agli atti, costituisce pertinenza dell'unità abitativa unitamente all'adiacente map. 204. Per quanto riguarda i parametri edificatori si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1982 al 30/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 4, Part. 104 Categoria C2 Cl.2, Cons. 41 Superficie catastale 41 Rendita € 101,64 Piano T-1
Dal 30/03/1998 al 10/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 104 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano T-1



Dal 10/03/2003 al 03/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 499 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 03/04/2012 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1021 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 14/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1021 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 14/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1021 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano T-1

La proprietà è in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno dal 14/12/2012 ad oggi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 204 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 00 are 24 ca 10 Reddito dominicale 3,11 Reddito agrario € 3,73

I soggetti titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 14/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) ha00are07ca 80 Reddito dominicale 0,28 Reddito agrario € 1,01

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	4	1021			A3	U	6,5	107	503,55	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti, risalente al 30/03/1998, NON corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Attualmente il locale cucina è più ampio essendo stato ampliato verso l'esterno ad inglobare parte di una porzione di area esterna ora accessibile solo attraverso il locale cantina, non rappresentata ne conteggiata quale spazio esterno della casa negli atti catastali. Si rende per tanto necessario l'aggiornamento della planimetria al fine di poter emettere l'atto di trasferimento del bene. Si evidenzia per tanto che questa incongruenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti comporta una difformità sulla rappresentazione grafica del bene e sulla consistenza dello stesso, con particolare riguardo ai metri quadri di superficie.

L'intervento edilizio che ha portato all'attuale stato dei luoghi si configura infatti quale ampliamento volumetrico dell'immobile con conseguente aumento di superficie (vedasi consistenza catastale).

Gli oneri per la regolarizzazione catastale, che dovrà essere formalizzata da professionista incaricato sono da computarsi in:

Euro 600,00 oltre oneri di legge per il professionista

Euro 50,00 quali tributi catastali per il deposito

L'intervento edilizio che ha portato all'attuale stato dei luoghi non risulta legittimato - vedasi regolarità edilizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	204				Prato arborato	3	ha 00 are 24 ca 10	3,11	3,73		

Corrispondenza catastale

Accertato che il cespite è censito al N.C.T. quale "prato arborato di classe 3", dall'analisi del terreno in oggetto in sede di sopralluogo e atteso atto che il prato arborato è per definizione "un terreno a prato (che produce erba da falciare) sul quale insistano alberi o filari di vite, allineati o sparsi(...)" si rileva che allo stato attuale la coltura indicata in catasto non corrisponde propriamente a quella esistente.



Come si può evincere dalle immagini fotografiche infatti per il cespite in oggetto sarebbe più appropriata una coltura di tipo bosco misto, per definizione "Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	205				Seminativo	5	ha00are07ca 80	0,28	1,01	

Corrispondenza catastale

Con riguardo al tipo di coltura del terreno in oggetto - seminativo - si attesta la corrispondenza allo stato attuale dei luoghi

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata esaminata e risulta completa di certificato ipotecario. Gli esecutati risultano essere titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ; sussiste congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ; sussiste congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere essendo l'immobile utilizzato dai proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Si ricorda che il cespite figura quale pertinenza dell'abitazione unitamente al mapp. 205 col quale identifica un unico compendio, come risulta dagli atti di causa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Si ricorda che il cespite figura quale pertinenza dell'abitazione unitamente al mapp. 204 col quale identifica un unico compendio, come risulta dagli atti di causa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo; è distribuito su due livelli abitativi di cui il Piano Terra dove troviamo il soggiorno, con funzione anche di ingresso, la cucina ed il servizio igienico mentre al piano Primo, cui si accede con scala interna in muratura, si trovano due camere matrimoniali ed un locale ripostiglio. Antistante l'ingresso sul lato Nord è una veranda vetrata che assicura riparo appunto alla zona di ingresso.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in parquet nel soggiorno ed in piastrelle per le altre stanze compreso il servizio igienico. La cucina ha le pareti interamente rivestite da perlinato in legno. Le porte interne sono in legno ordinario scuro. Da segnalare un intaccamento da umidità ovvero infiltrazione con conseguente esfoliazione nell'angolo in basso a destra rispetto alla porta di ingresso. (vedasi documentazione fotografica). Questa infiltrazione, come spiegato dalla sig.ra **** Omissis **** è dovuto ad un passaggio improprio d'acqua proveniente dall'intercapedine sul lato ovest.

Il riscaldamento è garantito oltre che da una caldaia che serve anche l'acqua calda sanitaria, anche da due stufe di cui una a legna in cucina ed una a pellet al piano superiore; gli impianti per quanto datati sono a norma.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno è ben tenuto malgrado le manifeste caratteristiche di bosco misto più che di prato arborato come censite agli atti catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno, posto in prossimità della casa è ben tenuto ed utilizzato come orto

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Non sono presenti parti comuni in quanto trattasi di casa indipendente.

Si precisa però quanto segue circa l'accesso all'immobile: premesso che prima dell'atto di cessione del 14/12/2012 tutto il compendio presente in zona era unicamente in capo al **** Omissis **** e che le parti ad oggi contraddistinte dal mapp. 1340 del fg.4, a seguito del citato atto, risultano in capo ai Sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno, si rende noto che l'accesso al nostro cespite avviene attraverso il suddetto mapp. 1340, senza che risultino servitù di passo formalizzate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Nulla

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno non è gravato da servitù, ma è pertinenza della casa unitamente all'adiacente mappale 205.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno non risulta gravato da servitù, ma ricordiamo determina unico compendio pertinenziale all'abitazione con il mappale n.204

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Il bene pignorato non presenta criticità a livello statico ed in generale è in buono stato conservativo. L'esposizione esterna è principalmente ad EST, dove troviamo le superfici vetrate; Il Piano terreno è parzialmente contro terra, ma espone anche a Nord ed a Sud; il piano primo ha quattro lati esposti. La copertura è a falde con manto in tegole per il corpo principale posto sui due livelli, mentre è piana ma non calpestabile per il locale cucina e ripostiglio. Anche il servizio igienico, posto al piano terreno, ha copertura piana non calpestabile e la parete a Nord rivestita in pietra. Sul lato Nord all'ingresso, troviamo una veranda vetrata. Gli spazi esterni presenti intorno all'alloggio presentano pavimentazione in lastre di pietra ma non si configurano quali pertinenze del fabbricato. Gli impianti come già precisato sono in ordine anche se poco funzionali. Il riscaldamento è garantito da una caldaia collegata ai caloriferi dei locali abitabili e fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Completano il riscaldamento due stufe, una presente in cucina a legna, l'altra al piano primo a pellet non collegate a



radiatori. Le stufe si rendono necessarie in quanto l'approvvigionamento del gas per la caldaia avviene a mezzo bombole posizionate all'esterno dell'immobile.

Una precisazione va fatta sull'acqua corrente: è presente un acquedotto comune che fornisce l'alloggio pignorato e le adiacenti proprietà in capo ai Sig.ri **** Omissis ****. Il **** Omissis **** era infatti originariamente proprietario delle tre unità abitative distinte dai civv. 12, 13 e 14 di Via dei Maxi ed annesse corti e terreni. Ad oggi risultano quindi servite da due allacci di cui uno sdoppiato a fornire anche l'immobile oggetto di pignoramento.

(Non si hanno al momento criteri di partizione e consumi da computare)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Trattasi di terreno edificabile, ricadente in " ambito di riqualificazione dei terreni aperti - PA" ai sensi del vigente PUC del Comune di Avegno. Come si evince dall'allegato CDU la nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per la zona con l'osservanza dei prescritti parametri dimensionali, che per la residenza sono:

- IUI 0,01 mq/mq
- h max mt 6,6
- DC (distanza confini) mt 6,00
- D (distanza da costruzioni non abitative) mt 3,00
- D (distanza da costruzioni abitative) mt 12,00
- DS (distanza dalle strade) (...) mt 3,00 nel caso di strade pedonali

Per le ulteriori precisazioni e prescrizioni si rimanda al CDU allegato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Trattasi di terreno edificabile, ricadente in " ambito di riqualificazione dei terreni aperti - PA" ai sensi del vigente PUC del Comune di Avegno. Come si evince dall'allegato CDU la nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per la zona con l'osservanza dei prescritti parametri dimensionali, che per la residenza sono:

- IUI 0,01 mq/mq
- h max mt 6,6
- DC (distanza confini) mt 6,00
- D (distanza da costruzioni non abitative) mt 3,00
- D (distanza da costruzioni abitative) mt 12,00
- DS (distanza dalle strade) (...) mt 3,00 nel caso di strade pedonali

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dai debitori ovvero proprietari.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Trattandosi di terreno pertinenziale è da considerarsi semplicemente utilizzato dai debitori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno è utilizzato dagli esecutati che lo mantengono coltivato ad orto.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1982 al 14/12/2012	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/2012 al 12/02/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. CHIABRERA MASSIMO Notaio	14/12/2012			3501	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Genova	11/01/2013			994	791
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.

L'immobile era originariamente un fabbricato rurale, censito in seguito come magazzino (costituzione) e successivamente ampliato e ristrutturato con progetto del 1984 (vedasi regolarità edilizia) che ha costituito l'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2012 al 12/02/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. CHIABRERA Massimo Notaio	14/12/2012	3501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	11/01/2013	994	791
		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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/2012 al 23/02/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chiabrera Massimo Notaio	14/12/2012	3501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Genova	11/01/2013	994	791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 12/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI-CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
 Trascritto a GENOVA il 11/01/2013
 Reg. gen. 994 - Reg. part. 791
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Atto tra vivi, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con il quale I SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL SIGNOR ##LUIGI TERRILE##, CHE HANNO ACCETTATO, A CORRISPONDERE PER TUTTA LA VITA DEL MEDESIMO, OGNI ASSISTENZA SANITARIA, MATERIALE, MORALE E SPIRITUALE, PROVVEDENDO PERSONALMENTE, O MEDIANTE PERSONE DAI MEDESIMI INCARICATE E SOTTO LA LORO PERSONALE DIREZIONE E ASSISTENZA, A TUTTI I SUOI BISOGNI E NECESSITA', NEL RISPETTO, PER QUANTO POSSIBILE, DEI SUOI DESIDERI ED ASSICURANDO AL MEDESIMO UN TENORE DI VITA PARI ALL'ATTUALE. La presente trascrizione riguarda anche i terreni pertinenziali censiti al NCT al ooglio 4 Mapp.li 204 e 205, oltre che altri beni acquistati dai SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** per i figli.
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
 Trascritto a GENOVA il 15/12/2015
 Reg. gen. 32064 - Reg. part. 23639
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a GENOVA il 06/07/2018



Reg. gen. 23715 - Reg. part. 18018
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTOTRA VIVI-CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a GENOVA il 11/01/2013
Reg. gen. 994 - Reg. part. 791
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto tra vivi, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con il quale I SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL SIGNOR ##LUIGI TERRILE##, CHE HANNO ACCETTATO, A CORRISPONDERE PERTUTTA LA VITA DEL MEDESIMO, OGNI ASSISTENZA SANITARIA, MATERIALE, MORALE E SPIRITUALE, PROVVEDENDO PERSONALMENTE, O MEDIANTE PERSONE DAI MEDESIMI INCARICATE E SOTTO LA LORO PERSONALE DIREZIONE E ASSISTENZA, A TUTTI I SUOI BISOGNI E NECESSITA', NEL RISPETTO, PER QUANTO POSSIBILE, DEI SUOI DESIDERI ED ASSICURANDO AL MEDESIMO UN TENORE DI VITA PARI ALL'ATTUALE. La presente trascrizione riguarda anche i terreni pertinenziali censiti al NCT al foglio 4 Mapp.li 204 e 205, oltre che altri beni acquistati dai SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** per i figli.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 15/12/2015
Reg. gen. 32064 - Reg. part. 23639
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 06/07/2018
Reg. gen. 23715 - Reg. part. 18018
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 12/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a GENOVA il 11/01/2013

Reg. gen. 994 - Reg. part. 791

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto tra vivi, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con il quale I SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL SIGNOR ##LUIGI TERRILE##, CHE HANNO ACCETTATO, A CORRISPONDERE PER TUTTA LA VITA DEL MEDESIMO, OGNI ASSISTENZA SANITARIA, MATERIALE, MORALE E SPIRITUALE, PROVVEDENDO PERSONALMENTE, O MEDIANTE PERSONE DAI MEDESIMI INCARICATE E SOTTO LA LORO PERSONALE DIREZIONE E ASSISTENZA, A TUTTI I SUOI BISOGNI E NECESSITA', NEL RISPETTO, PER QUANTO POSSIBILE, DEI SUOI DESIDERI ED ASSICURANDO AL MEDESIMO UN TENORE DI VITA PARI ALL'ATTUALE. La presente trascrizione riguarda anche i terreni pertinenziali censiti al NCT al foglio 4 Mapp.li 204 e 205, oltre che altri beni acquistati dai SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis **** per i figli.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a GENOVA il 15/12/2015

Reg. gen. 32064 - Reg. part. 23639

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 06/07/2018

Reg. gen. 23715 - Reg. part. 18018

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Il P.U.C. adottato identifica l'immobile in zona RE " Ambiti di Riquilificazione" - la zona non è soggetta a vincoli paesistico/ambientali nè a vincolo idrogeologico

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Come già precisato il PUC del Comune di Avegno identifica il terreno in oggetto all'interno dell'Ambito di Riquilificazione dei territori aperti - PA, volto al recupero degli spazi di abbandono dei territori un tempo utilizzati per le monoculture ed attualmente non più produttivi, degradati o dissestati. La localizzazione degli eventuali interventi edificatori è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti in modo da non richiedere particolari interventi di nuove infrastrutture e preservare il territorio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI



Come già precisato il PUC del Comune di Avegno identifica il terreno in oggetto all'interno dell'Ambito di Riqualificazione dei territori aperti - PA, volto al recupero degli spazi di abbandono dei territori un tempo utilizzati per le monoculture ed attualmente non più produttivi, degradati o dissestati. La localizzazione degli eventuali interventi edificatori è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti in modo da non richiedere particolari interventi di nuove infrastrutture e preservare il territorio.

Per le ulteriori precisazioni e prescrizioni si rimanda al CDU allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

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

Per l'immobile pignorato si sono rilevati i seguenti provvedimenti edilizi:

- "progetto di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale" - n.1659 del 2 Mag 1984 - Concessione Edilizia n.31 del 1984
- D.I.A. in Sanatoria n.5512 del 11 Dic 2012 - "costruzione di un locale ad uso ripostiglio al piano terreno, pertinente al fabbricato, e modifiche interne." ai sensi dell'art. 43, L.R. 16/08 s.m.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come sopra evidenziato l'immobile oggetto di pignoramento è stato interessato da due procedure edilizie di cui l'ultima ha per oggetto la sanatoria del locale ripostiglio posto in aderenza alla cucina. Questo locale infatti, preesistente all'epoca dell'intervento di ampliamento - "progetto di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale" - n.1659 del 2 Mag 1984 - Concessione Edilizia n.31 del 1984 - seppur con caratteristiche dimensionali lievemente differenti, è stato formalmente dichiarato demolito all'epoca dell'intervento.

Essendo in realtà stato mantenuto, o più probabilmente demolito e ricostruito con diverse dimensioni, si è resa necessaria la sanatoria edilizia, che nello specifico coinvolge anche alcune modifiche interne effettuate ma non dichiarate all'epoca della loro realizzazione (parziale difformità dal PdC).

Ciò premesso, si segnala che a seguito di sopralluogo effettuato in data 20 Dic 2018, la scrivente ha altresì evidenziato un intervento di ampliamento non legittimato che ha interessato il locale cucina e che non è stato contemplato nella sanatoria edilizia del 2012.

Si evidenzia infine che a seguito di colloquio con il responsabile del settore Edilia Privata del Comune di Avegno, la sanatoria edilizia del 2012 non risulta propriamente definita ed assentita in quanto è rimasta priva di riscontro circa il calcolo dell'atto sanzionatorio previsto ai sensi dell'art.47.comma2,dell'allora vigente L.R.16/08. Risulta invece corrisposta la sanzione



amministrativa di Euro 1033,00. Il responsabile del settore Edilia Privata del Comune di Avegno ha per tanto asserito che, provvederà alla conclusione del suddetto iter facendo giusta richiesta del conteggio di quanto ancora dovuto. (vedasi allegato n.).

Preso atto di quanto sopra, la scrivente rileva che L'immobile pignorato NON RISULTA comunque regolare dal punto di vista Edilizio ed Urbanistico.

Dal un confronto verbale con i tecnici preposti del Comune di Avegno, analizzata la normativa vigente sia all'epoca presunta dell'abuso che alla data odierna, è emersa la possibilità di sanare l'ampliamento del locale cucina, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 smi.<<(…) il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecunaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione (...) è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19(...)>>

La scrivente rileva che la normativa vigente in materia di contributo di costruzione, ai sensi dell'art.17, comma 3,lett.b) - come citato all'art.16 comma 1 - non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici uni-familiari(...) Appurato che l'ampliamento di nostro interesse, da un conteggio approssimativo, non eccede questo limite, parrebbe evidente che il contributo di costruzione non sia dovuto, mentre rimarrebbe da corrispondere la sanzione amministrativa. Si rimanda per tanto alle prescrizioni che saranno dettate dal competente ufficio tecnico del Comune circa il conteggio delle sanzioni dovute, in virtù del fatto che l'entità effettiva delle superficie e dei volumi abusivamente costruiti potranno essere quantificate solo in fase esecutiva del progetto di sanatoria necessario.

Atteso quindi che i costi sanzionatori saranno quantificati dal Comune in conformità ai disposti della vigente normativa e che ai fini di una futura cessione del bene, si rende necessaria la presentazione di una nuova istanza di sanatoria edilizia a firma di tecnico abilitato, la scrivente quantifica alla data odierna i soli oneri indicativi per la presentazione dell'istanza in Euro 1.500,00 oltre oneri di legge per il professionista incaricato.

Si segnala all'uopo la mancanza del certificato di agibilità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno è stato oggetto di asservimento nell'ambito dell'intervento assentito con concessione edilizia n.31 del 1984

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Il terreno è stato oggetto di asservimento nell'ambito dell'intervento assentito con concessione edilizia n.31 del 1984



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI 14, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di casa indipendente, non di condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

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

nulla

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA DEI MAXI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

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. Questi saranno infine valutati come unico lotto, con riguardo alla pertinenzialità dei terreni sulla casa.

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1
 L'immobile di cui trattasi è una casa indipendente, situata nel Comune di Avegno - loc. Testana in zona periferica/agricola. L'accessibilità carrabile all'immobile è limitata in quanto consentita tramite il tratto carrabile della Via dei Maxi che termina in uno slargo da cui diventa strada vicinale di circa 1 metro di larghezza. All'immobile si arriva per tanto attraverso un breve percorso pedonale di circa 100 metri al più percorribile con mezzo a due ruote. Alcuni posteggi liberi sono situati lungo la via e nel piccolo slargo terminale della strada, dove sono dedicati ad uso dei residenti. La zona è da considerarsi area agricola caratterizzata dalla presenza di case sparse di presidio agricolo. Non vi sono servizi quali ad esempio i negozi che si trovano principalmente nella zona centrale del Comune di Avegno che dista circa 5 km percorribili in 10 minuti in macchina oppure presso il Comune di Recco che dista circa 7km; non risulta altresì servita dai mezzi di trasporto pubblici, che servono solo la strada principale e la cui fermata più vicina dista circa 1 km percorribile a piedi in 20 minuti. L'immobile è distribuito su due livelli oltre il sottotetto non accessibile, con annessi veranda di ingresso sul lato nord, loc. cantina/lavanderia in adiacenza alla cucina con piccolo spazio esterno ed un poggiolo al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1021, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 130.920,00
 Al fine di poter determinare il valore del bene oggetto di esecuzione la scrivente si è resa edotta dell'analisi dei valori medi di mercato registrati nell'ultimo anno nella zona e riferiti alla tipologia residenziale "case indipendenti", dei valori minimi e massimi, ovvero medi, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornati al primo semestre dell'anno 2018 ed all'osservazione dei valori attuali di vendita di immobili aventi caratteristiche analoghe al nostro cespite.
 - l'Andamento dei prezzi negli ultimi 12 mesi ha registrato un calo di circa il 15% del valore a mq riferito alla tipologia residenziale "case indipendenti" attestandosi per il mese di Gennaio 2019 su un valore di 1.529,00 Eu/mq
 - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato al primo semestre dell'anno 2018, per le abitazioni di tipo economico (il nostro cespite è censito alla suddetta categoria - A/3 abitazioni di tipo economico) ha registrato un valore minimo di 1.200,00 Eu/mq e massimo di 1.750,00 Eu/mq ovvero medio di 1.475,00 Eu/mq
 - dall'analisi degli immobili attualmente in vendita e simili per caratteristiche si è riscontrato un valore medio di 1.500,00 Eu/mq
 Comparando quindi i valori analizzati ed in particolare riferendosi ai valori medi riscontrati per zona e tipologia edilizia, si registra un valore medio finale di circa 1.500,00 Eu/mq.
 Fatte quindi le opportune considerazioni ed analisi la scrivente ritiene consono attestare il cespite oggetto di esecuzione su un valore di mercato prossimo al valore medio fornito dall'O.M.I. (1.475,00 Eu/mq) cui sarà applicato un coefficiente di merito del -20% circa appurato che l'immobile non ha accessibilità carrabile, è parzialmente seminterrato ed è ubicato in una zona carente di servizi.
 Il valore finale di mercato stimato per il cespite sarà per tanto di 1.200,00 Eu/mq.
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI
 Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 204, terreno, prato arborato, classe 3, ARE 24 CA 10; unitamente al mapp. 205 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 204, Qualità Prato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.050,00



Appurato che trattasi di terreno edificabile, situato in una zona (un tempo) agricola del Comune di Avegno, con riguardo al TESTO UNICO ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2017 la scrivente ha fatto riferimento ai seguenti dettami:

- art. 45 comma 2.lett. a) "Il corrispettivo dell'atto di cessione: se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 dell'articolo 37;

- art.37: 1: L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene(...) comma 2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento.

Per determinare il valore del terreno si è quindi utilizzato un metodo di stima diretto, confrontandolo successivamente con i valori medi del mercato in zona.

Al fine di procedere alla valutazione si considerano quindi i seguenti parametri:

- S.L. lotto

- $I_f = 0,01$ mq/mq

- V_{Emq} = Valore di mercato dell'edificato a mq

- V_{Etot} = Valore dell'edificato

- I_a = da 10% a 30% = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Il valore finale del terreno sarà dato dalla formula $V_{Etot} \cdot I_a$

Premesso che l'indice di fabbricabilità della zona è piuttosto limitato, nel nostro caso avremo:

Superficie edificabile = $2410 \text{ mq} \cdot 0,01 \text{ mq/mq} = \text{mq } 24,10$

Considerando un valore di V_{Emq} riferito ai valori medi OMI per abitazioni civili (1750 /2500) pari a Euro 2125/mq

avremo $V_{Etot} = \text{mq } 24,10 \cdot 2125,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 51.212,50$

Il valore in % di I_a lo si considera pari al 20% considerando che il terreno non è in posizione agevole, non è carrabile ma è ben esposto.

Valore terreno = $51.212,50 \cdot 0,20 = 10.242,50$

Applicando infine i dettami dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 che prevede l'aumento del 10% del valore venale

Valore terreno finale = $10.242,50 \cdot 1,10 = \text{Euro } 11.266,75$ ovvero Euro/mq 4,67 (arr. Euro/mq 5,00)

Riferendosi invece all'analisi del mercato di compravendita per cespiti analoghi per caratteristiche e zona ma carrabili, la scrivente ha riscontrato un valore unitario medio al metro quadrato dei terreni attestato su Euro 65,00/mq.

Come si può facilmente constatare, per quanto trattasi di terreni carrabili, il divario tra i valori di mercato in vendita e quelli calcolati, è notevolmente alto.

Infatti, considerando che nel nostro caso l'area non è carrabile e che per raggiungere il terreno occorre altresì attraversare un ponticello, essendo confinante con un rio, tenendo conto della mancata corrispondenza catastale del tipo di coltura, anche attribuendo al suddetto valore un indice di merito (ovvero demerito) pari al 25% si avrebbe un valore a mq di Euro 48,00.

Tutto quanto sopra considerato e valutato, la scrivente non ritiene attendibile valersi del



metodo di stima comparativa che porta evidentemente a valori del tutto divergenti da quelli reali dei beni, e considera per la stima del valore finale i dettami del D.P.R. n. 327/2001 smi unitamente alla stima diretta come sopra esposta.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI

Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 205, terreno, seminativo, classe 5, ARE 07 CA 80; unitamente al mapp. 204 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 205, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

Appurato che trattasi di terreno edificabile, situato in una zona (un tempo) agricola del Comune di Avegno, con riguardo al TESTO UNICO ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni, aggiornato 2017 la scrivente ha fatto riferimento ai seguenti dettami:

- art. 45 comma 2.lett. a) "Il corrispettivo dell'atto di cessione: se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, con l'aumento del dieci per cento di cui al comma 2 dell'articolo 37;

- art.37: 1: L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene(...) comma 2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento.

Per determinare il valore del terreno si è quindi utilizzato un metodo di stima diretto, confrontandolo successivamente con i valori medi del mercato in zona.

Al fine di procedere alla valutazione si considerano quindi i seguenti parametri:

- S.L. lotto mq 780

- If = 0,01 mq/mq

- VEmq = Valore di mercato dell'edificato a mq

- VEtot = Valore dell'edificato

- Ia = da 10% a 30% = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Il valore finale del terreno sarà dato dalla formula $VE_{tot} \cdot I_a$

Premesso che l'indice di fabbricabilità della zona è piuttosto limitato, nel nostro caso avremo:

Superficie edificabile = $780 \text{ mq} \cdot 0,01 \text{ mq/mq} = \text{mq } 7,80$

Considerando un valore di VEmq riferito ai valori medi OMI per abitazioni civili (1750 /2500) pari a Euro 2125/mq

avremo $VE_{tot} = \text{mq } 7,80 \cdot 2125,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 16.575,00$

Il valore in % di Ia lo si considera pari al 20% considerando che il terreno non è in posizione agevole, non è carrabile ma è ben esposto.

Valore terreno = $16.575,00 \cdot 0,20 = 3.315,00 \text{ Euro}$

Applicando infine i dettami dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 che prevede l'aumento del 10% del valore venale



Valore terreno finale = 3.315,00 * 1,10 = Euro 3.646,50 ovvero Euro/mq 4,67 (arr. Euro/mq 5,00)

Analogamente a quanto già esposto per l'adiacente mapp. 204, , la scrivente non ritiene attendibile avvalersi del metodo di stima comparativa che porta evidentemente a valori del tutto divergenti da quelli reali dei beni, e considera per la stima del valore finale i dettami del D.P.R. n. 327/2001 smi unitamente alla stima diretta come sopra esposta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1	109,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 130.920,00	100,00	€ 130.920,00
Bene N° 2 - Terreno Avegno (GE) - VIA DEI MAXI	2410,00 mq	5,00 €/mq	€ 12.050,00	100,00	€ 12.050,00
Bene N° 3 - Terreno Avegno (GE) - VIA DEI MAXI	780,00 mq	5,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 146.870,00

Valore di stima: € 146.870,00

Valore finale di stima: € 140.000,00

Il valore di stima finale dovrà tenere debito conto dei costi indicativi per la sanatoria degli abusi evidenziati.

Si riassumono all'uopo per il professionista incaricato:

- Euro 2100,00 (oltre oneri di legge) relativi a sanatoria edilizia ed aggiornamento catastale

Appurato che non è stato possibile computare gli oneri e le sanzioni dovute per gli abusi riscontrati, la scrivente, ai fini della vendita dell'immobile, detrae in via prudenziale un ulteriore 3% dal valore di stima conteggiato, pertanto avremo:

- Valore di stima: Euro 146.870,00

- oneri professionali a detrarre Euro 2100,00

- 3% del valore a detrarre Euro 4.406,00

Totale costi stimati alla data odierna: Euro 6.506,10 (arr.6.500,00 Euro)

Valore finale di stima 140.370,00 Euro (arr. 140.000,00)



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e/o particolarità da segnalare

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 24/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greppi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Progetto di ristrutturazione e ampliamento 1984
- ✓ Altri allegati - DIA in sanatoria - anno 2012
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ Estratti di mappa - MAPPATERRENI
- ✓ Planimetrie catastali - PIANTA ALLOGGIO
- ✓ Visure e schede catastali - VISURE STORICHE IMMOBILI E TERRENI
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Atto di provenienza - ATTO CESSIONE TRA VIVI
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1
L'immobile di cui trattasi è una casa indipendente, situata nel Comune di Avegno - loc. Testana in zona periferica/agricola. L'accessibilità carrabile all'immobile è limitata in quanto consentita tramite il tratto carrabile della Via dei Maxi che termina in uno slargo da cui diventa strada vicinale di circa 1 metro di larghezza. All'immobile si arriva per tanto attraverso un breve percorso pedonale di circa 100 metri al più percorribile con mezzo a due ruote. Alcuni posteggi liberi sono situati lungo la via e nel piccolo slargo terminale della strada, dove sono dedicati ad uso dei residenti. La zona è da considerarsi area agricola caratterizzata dalla presenza di case sparse di presidio agricolo. Non vi sono servizi quali ad esempio i negozi che si trovano principalmente nella zona centrale del Comune di Avegno che dista circa 5 km percorribili in 10 minuti in macchina oppure presso il Comune di Recco che dista circa 7km; non risulta altresì servita dai mezzi di trasporto pubblici, che servono solo la strada principale e la cui fermata più vicina dista circa 1 km percorribile a piedi in 20 minuti. L'immobile è distribuito su due livelli oltre il sottotetto non accessibile, con annessi veranda di ingresso sul lato nord, loc. cantina/lavanderia in adiacenza alla cucina con piccolo spazio esterno ed un poggiolo al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1021, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.U.C. adottato identifica l'immobile in zona RE "Ambiti di Riqualficazione" - la zona non è soggetta a vincoli paesistico/ambientali nè a vincolo idrogeologico
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI
Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 204, terreno, prato arborato, classe 3, ARE 24 CA 10; unitamente al mapp. 205 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 204, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come già precisato il PUC del Comune di Avegno identifica il terreno in oggetto all'interno dell'Ambito di Riqualficazione dei territori aperti - PA, volto al recupero degli spazi di abbandono dei territori un tempo utilizzati per le monocolture ed attualmente non più produttivi, degradati o dissestati. La localizzazione degli eventuali interventi edificatori è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti in modo da non richiedere particolari interventi di nuove infrastrutture e preservare il territorio.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - VIA DEI MAXI
Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 205, terreno, seminativo, classe 5, ARE 07 CA 80; unitamente al mapp. 204 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 205, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come già precisato il PUC del Comune di Avegno identifica il terreno in oggetto all'interno dell'Ambito di Riqualficazione dei territori aperti - PA, volto al recupero degli spazi di abbandono dei territori un tempo utilizzati per le monocolture ed attualmente non più produttivi, degradati o dissestati. La localizzazione degli eventuali interventi edificatori è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti in modo da no



richiedere particolari interventi di nuove infrastrutture e preservare il territorio. Per le ulteriori precisazioni e prescrizioni si rimanda al CDU allegato.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 511/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avegno (GE) - Via dei Maxi 14, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1021, Categoria A3	Superficie	109,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo; è distribuito su due livelli abitativi di cui il Piano Terra dove troviamo il soggiorno, con funzione anche di ingresso, la cucina ed il servizio igienico mentre al piano Primo, cui si accede con scala interna in muratura, si trovano due camere matrimoniali ed un locale ripostiglio. Antistante l'ingresso sul lato Nord è una veranda vetrata che assicura riparo appunto alla zona di ingresso. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in parquet nel soggiorno ed in piastrelle per le altre stanze compreso il servizio igienico. La cucina ha le pareti interamente rivestite da perlinato in legno. Le porte interne sono in legno ordinario scuro. Da segnalare un intaccamento da umidità ovvero infiltrazione con conseguente esfoliazione nell'angolo in basso a destra rispetto alla porta di ingresso. (vedasi documentazione fotografica). Questa infiltrazione, come spiegato dalla sig.ra **** Omissis **** è dovuto ad un passaggio improprio d'acqua proveniente dall'intercapedine sul lato ovest. Il riscaldamento è garantito oltre che da una caldaia che serve anche l'acqua calda sanitaria, anche da due stufe di cui una a legna in cucina ed una a pellet al piano superiore; gli impianti per quanto datati sono a norma.		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è una casa indipendente, situata nel Comune di Avegno - loc. Testana in zona periferica/agricola. L'accessibilità carrabile all'immobile è limitata in quanto consentita tramite il tratto carrabile della Via dei Maxi che termina in uno slargo da cui diventa strada vicinale di circa 1 metro di larghezza. All'immobile si arriva per tanto attraverso un breve percorso pedonale di circa 100 metri al più percorribile con mezzo a due ruote. Alcuni posteggi liberi sono situati lungo la via e nel piccolo slargo terminale della strada, dove sono dedicati ad uso dei residenti. La zona è da considerarsi area agricola caratterizzata dalla presenza di case sparse di presidio agricolo. Non vi sono servizi quali ad esempio i negozi che si trovano principalmente nella zona centrale del Comune di Avegno che dista circa 5 km percorribili in 10 minuti in macchina oppure presso il Comune di Recco che dista circa 7km; non risulta altresì servita dai mezzi di trasporto pubblici, che servono solo la strada principale e la cui fermata più vicina dista circa 1 km percorribile a piedi in 20 minuti. L'immobile è distribuito su due livelli oltre il sottotetto non accessibile, con annessi veranda di ingresso sul lato nord, loc. cantina/lavanderia in adiacenza alla cucina con piccolo spazio esterno ed un poggiolo al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori ovvero proprietari.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Avegno (GE) - VIA DEI MAXI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 204, Qualità Prato arborato	Superficie	2410,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è ben tenuto malgrado le manifeste caratteristiche di bosco misto più che di prato arborato come		



	censite agli atti catastali.
Descrizione:	Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 204, terreno, prato arborato, classe 3, ARE 24 CA 10; unitamente al mapp. 205 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Avegno (GE) - VIA DEI MAXI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 205, Qualità Seminativo	Superficie	780,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, posto in prossimità della casa è ben tenuto ed utilizzato come orto		
Descrizione:	Il bene in oggetto è censito al NCT al foglio 4 map. 205, terreno, seminativo, classe 5, ARE 07 CA 80; unitamente al mapp. 204 costituisce un sol corpo della complessiva superficie di metri quadrati 3.190 costituenti pertinenza all'abitazione distinta dal map. 1021, foglio 4 del NCEU.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno è utilizzato dagli esecutari che lo mantengono coltivato ad orto.		

