
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 518/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	20



Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 518/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.450,60	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 77.212,77	25



INCARICO

In data 20/09/2023, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione estesa in senso verticale disposta su due piani oltre a quello terreno.

Il fabbricato è ubicato in Località Sella di Montoggio e si raggiunge percorrendo la strada che sale deviando dalla provinciale n.13 (che collega Creto con Montoggio) in prossimità della località di Acquafredda Inferiore.

L'abitazione si trova in aperta campagna, pertanto, nelle vicinanze sono del tutto assenti negozi e servizi di qualsiasi genere; i più vicini si trovano a Montoggio, a circa 10 km di distanza.

Inoltre, stante l'ubicazione, la zona non è servita da alcun mezzo pubblico e il fabbricato è difficilmente raggiungibile senza un mezzo proprio.

Al piano terreno del fabbricato sono ubicati la cantina e il servizio igienico, al primo piano (accessibile tramite scala esterna) sono collocati il soggiorno e la cucina e, al secondo piano, la stanza da letto.

I tre livelli sono collegati internamente da una scala a chiocciola di dimensione minime.

L'altezza dei locali al piano terreno è di 2 m, quella degli altri due piani è di circa 2,40 m.

L'abitazione ha un doppio affaccio, a est e a ovest.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietaria risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni dal 29/06/1967.

CONFINI

L'abitazione confina:

a nord: con fabbricato adiacente (mappale 75)

a sud: con fabbricato adiacente e area esterna (mappale 77)

a est: con area esterna (mappale 82)

a ovest: con strada pedonale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,70 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,40 m	
Cantina	6,30 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	2,00 m	
Cortile	6,50 mq	6,50 mq	0,18	1,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1986 al 14/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 76 Categoria R Superficie catastale 25,00 mq
Dal 14/01/1991 al 25/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 76 Categoria R Superficie catastale 25,00 mq
Dal 25/02/1992 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 463 Categoria EU Superficie catastale 25,00 mq
Dal 25/02/1992 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 463



		Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 43,00 mq Rendita € 400,25 Piano T - 1 - 2
--	--	--

Sul terreno iscritto al Catasto Terreni al foglio 48, mappale 76, are 00 25 (fabbricato rurale) è stato costruito il fabbricato oggetto di esecuzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	463			A3	3	5 vani	43 mq	400,25 €	T - 1 - 2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
48	463										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terreno non risulta il ripostiglio ricavato nel sottoscala.

PATTI

La proprietaria risulta coniugata dal 29/06/1967 con **** Omissis **** nato a Busalla il 02/08/1937 in regime di comunione dei beni.

STATO CONSERVATIVO



Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di manutenzione scadente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est, ovest

Altezza interna utile piano terreno: 2,00 m

Altezza interna utile piano primo e secondo: 2,40 m

Strutture verticali: muratura.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate di bianco.

Pareti interne: tinteggiate con colori chiari parzialmente rivestite da perlinatura.

Pareti bagno: piastrellate con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Pavimentazione interna: piastrelle di colore chiaro.

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Infissi esterni: in alluminio.

Infissi interni: ante a battente in legno naturale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico: non esistente. Esiste solo una stufa a legna.

Impianto acqua calda: autonomo con boiler elettrico collocato in cantina (accanto al bagno).

Impianto climatizzazione: assente.

I tre livelli su cui è disposto l'immobile sono collegati tramite scala a chiocciola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1991	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottavio Ferrando	14/01/1991	98081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	02/02/1991	4117	3171
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/01/1991	456	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 05/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie
Iscritto a Genova il 25/11/2010
Reg. gen. 37431 - Reg. part. 7489
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
Spese: € 78.000,00
Rogante: Notaio BONINI Mario
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 2485/1852

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 24/02/2023
Reg. gen. 5927 - Reg. part. 4692
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato rientra in ambito AR-BN di riqualificazione dei nuclei frazionali del PUC del Comune di Montoggio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Si tratta di un vecchio fabbricato rurale poi inserito al Catasto Fabbricati nel 1992.

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso il Comune di Montoggio non risultano depositate pratiche edilizie inerenti l'immobile, pertanto, è necessario fare riferimento all'ultima (e unica) planimetria catastale, presentata nell'anno 1992.

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.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale l'unica difformità rilevata riguarda la presenza di un locale/ripostiglio accessorio, di minime dimensioni, ricavato sotto la scala esterna che conduce al primo piano. Stante le caratteristiche del locale, ai fini della regolarizzazione, se ne consiglia la demolizione. Il costo relativo è circa € 300,00.

Relativamente all'impianto elettrico è necessario provvedere al conseguimento della Dichiarazione di conformità per certificare la realizzazione di un impianto alla regola d'arte, secondo quanto dettato dalla normativa vigente. Poichè gli impianti sono stati realizzati antecedentemente al 2008 è possibile richiedere una Dichiarazione di Rispondenza a un impiantista abilitato per un importo di circa € 300,00.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato già esistente nei primi decenni del secolo scorso, infatti, risale all'anno 1928 il progetto di ampliamento e sopraelevazione depositato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova.

Via Natale Gallino si trova nel quartiere di Pontedecimo, nella circoscrizione V, Valpolcevera.

La via si raggiunge, proveniendo da Genova, costeggiando il torrente Polcevera oppure, in autostrada, uscendo al Casello di Genova Bolzaneto.

Il quartiere è periferico ma è ben servito dai mezzi pubblici della AMT; la stazione ferroviaria più vicina, Genova Bolzaneto, si trova a meno di 1 km di distanza mentre il Casello autostradale di Genova Bolzaneto si trova a circa 4 km.

Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti sia negozi che servizi di vario genere.

L'appartamento, con triplice esposizione (nord, sud, ovest), si trova al primo piano di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da tre vani oltre alla cucina, bagno e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il proprietario risulta coniugato dal 29/06/1967 con **** Omissis **** nata a Montoggio (Ge) il 15/04/1944 in regime di comunione dei beni.

CONFINI



L'appartamento così confina:

- a nord con strada privata
- a sud con distacco
- a est con via Natale Gallino
- a ovest con vano scala condominiale e appartamento interno n.2
- sopra con appartamento interno n.6
- sotto con piano terreno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	1
Ripostiglio sottoscala (pertinenza diretta)	4,40 mq	4,90 mq	0,20	0,98 mq	1,50 m	
Totale superficie convenzionale:				92,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da ampio ingresso, cucina con ripostiglio (nel sottoscala condominiale), soggiorno, n.2 camere, bagno.

L'appartamento ha triplice esposizione: nord, sud, ovest.

La superficie interna utile misura complessivamente mq 73 ed è così composta:

- ingresso e disimpegno mq 16,50
- cucina mq 13,20
- ripostiglio sottoscala mq 4,40
- soggiorno mq 16,55
- camera n.1 mq 13,80
- camera n.2 mq 9,55
- bagno mq 3,40

L'immobile ha un'altezza interna di m 3,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 4, Part. 42, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq



		Rendita € 477,72 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 4, Part. 42, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 477,72 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	42	5	4	A3	3	5 vani	97 mq	477,72 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale presentata in data 20/01/1987:

- nel soggiorno è indicata una sola finestra
- in una camera sono indicate due finestre anziché una.

Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una denuncia di variazione tramite modello DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. Il costo complessivo (oneri catastali + oneri del tecnico che presenterà la pratica) si attesta su € 500,00.

PATTI

Il proprietario risulta coniugato dal 29/06/1967 con **** Omissis **** nata a Montoggio (Ge) il 15/04/1944 in regime di comunione dei beni.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile non risulta più abitato da diversi anni.

Al momento del secondo sopralluogo (08/02/2024), successivo allo sgombero, l'appartamento si trovava in stato di conservazione mediocre.

Gli impianti sono privi di certificazioni; l'impianto di riscaldamento, non utilizzato da tempo, presumibilmente, non è più funzionante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

L'edificio si sviluppa su quattro piani oltre a quello terreno.

L'ingresso del civico n.15 si trova sul prospetto laterale rispetto a via Gallino, in strada privata.

Il portone d'ingresso, con struttura in alluminio e ante in vetro, immette in un androne di minime dimensioni e al vano scala condominiale.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Gli scalini della rampa che conduce al primo piano sono in marmo mentre quelli degli altri piani sono in pietra.

L'androne e i pianerottoli presentano una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro.

Le pareti delle parti comuni sono tinteggiate con colori chiari.

La ringhiera è in metallo.

La zone condominiali risultano in mediocri condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord, sud, ovest.

Altezza interna utile: 3,00 m

Strutture verticali: mista, muratura e c.a.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con colore chiaro. La parte basamentale del fabbricato presenta un rivestimento in piastrelle di ardesia.

Pareti interne: tinteggiate con colori chiari.

Pareti bagno: piastrelate fino ad un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle di ceramica di colore beige e decori.

Pavimentazione interna: graniglia ad eccezione del disimpegno della cucina, in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica di colore beige.

Infissi esterni: in alluminio (solo una finestra di una delle due camere è in legno) Persiane in legno.

Infissi interni: ante a battente in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico: autonomo con calderina a gas collocata in cucina.

Radiatori: in alluminio senza valvole termostatiche.

Impianto acqua calda: autonomo con calderina a gas collocata in cucina.

Impianto climatizzazione: assente.

Dotazioni condominiali: impianto TV, citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

L'atto di provenienza (compravendita) dell'immobile sarà allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari
Iscritto a Genova il 25/11/2010
Reg. gen. 37431 - Reg. part. 7489
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.000,00
Spese: € 78.000,00
Rogante: Notaio Bonini Mario
Data: 23/11/2010
N° repertorio: 2485
N° raccolta: 1852

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 24/02/2023
Reg. gen. 5927 - Reg. part. 4692
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Decreto di abitabilità n.1728 del 23/09/1929.

Il decreto è relativo alla sola parte del fabbricato oggetto di ampliamento del 1928.

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.

Nella documentazione del progetto di ampliamento n.274 del 1928 trasmesso alla scrivente dall'Archivio Storico del Comune di Genova manca la planimetria del primo piano, pertanto, non è stato possibile accertare l'effettiva corrispondenza tra lo stato attuale e il progetto originario.

Dal progetto risultano due finestre in una delle due camere mentre, allo stato attuale, ne è presente solo una.

L'art. 48 della L.R. n. 16/08, sostituito dall'art. 7 della L.R. 45/08, consente, per opere eseguite in parziale difformità al titolo edilizio prima del 1° settembre 1967, di regolarizzare le stesse con l'invio di una comunicazione al Comune.

Se le difformità interessano opere accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato abitabilità/agibilità non vi è sanzione amministrativa mentre, se le difformità sono prive dell'accatastamento e non risultano dal certificato di abitabilità/agibilità la sanzione amministrativa è di € 516,00.

Nel caso specifico, da verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'unica planimetria depositata presso il catasto è quella presentata nell'anno 1987 mentre è presente il decreto di abitabilità del fabbricato, pertanto, la sanzione amministrativa potrebbe non essere applicata.

Il compenso del tecnico che dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia si attesta su un importo di € 1.500,00-

Relativamente all'impianto elettrico è necessario provvedere al conseguimento della Dichiarazione di conformità per certificare la realizzazione di un impianto alla regola d'arte, secondo quanto dettato dalla normativa vigente. Poichè gli impianti sono stati realizzati precedentemente al 2008 è possibile richiedere una Dichiarazione di Rispondenza a un impiantista abilitato per un importo di circa € 300,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 285,13

Gli importi sopra indicati e relativi alle spese condominiali sono stati trasmessi alla scrivente dall'Amministrazione del Condominio di via Natale Gallino n.15, Mauro Travi-Centro Servizi Polivalente s.a.s. in Via Guido Poli 14 a Genova.

Il Regolamento di Condominio e l'ultimo consuntivo si allegano alla presente relazione.

Si fa presente che l'amministratore del condominio, nonostante la richiesta della scrivente, non ha specificato l'importo esatto delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente, pertanto, alla voce "totale spese" si è riportato l'importo del saldo a debito indicato nel consuntivo 2022-23.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2

Trattasi di una abitazione estesa in senso verticale disposta su due piani oltre a quello terreno. Il fabbricato è ubicato in Località Sella di Montoggio e si raggiunge percorrendo la strada che sale deviando dalla provinciale n.13 (che collega Creto con Montoggio) in prossimità della località di Acquafredda Inferiore. L'abitazione si trova in aperta campagna, pertanto, nelle vicinanze sono del tutto assenti negozi e servizi di qualsiasi genere; i più vicini si trovano a Montoggio, a circa 10 km di distanza. Inoltre, stante l'ubicazione, la zona non è servita da alcun mezzo pubblico e il fabbricato è difficilmente raggiungibile senza un mezzo proprio. Al piano terreno del fabbricato sono ubicati la cantina e il servizio igienico, al primo piano (accessibile tramite scala esterna) sono collocati il soggiorno e la cucina e, al secondo piano, la stanza da letto. I tre livelli sono collegati internamente da una scala a chiocciola di dimensione minime. L'altezza dei locali al piano terreno è di 2 m, quella degli altri due piani è di circa 2,40 m. L'abitazione ha un doppio affaccio, a est e a ovest.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 463 al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 463, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 23.948,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi del mercato immobiliare.

L'indagine per la ricerca della valutazione del bene ha riguardato, come indicato dal quesito stesso, la consultazione della banca dell'Agenzia delle Entrate e altri siti specializzati.

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2	59,87 mq	400,00 €/mq	€ 23.948,00	100,00%	€ 23.948,00
				Valore di stima:	€ 23.948,00



Valore di stima: € 23.948,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione del locale sottoscala)	300,00	€

Valore finale di stima: € 22.450,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato già esistente nei primi decenni del secolo scorso, infatti, risale all'anno 1928 il progetto di ampliamento e sopraelevazione depositato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova. Via Natale Gallino si trova nel quartiere di Pontedecimo, nella circoscrizione V, Valpolcevera. La via si raggiunge, provenendo da Genova, costeggiando il torrente Polcevera oppure, in autostrada, uscendo al Casello di Genova Bolzaneto. Il quartiere è periferico ma è ben servito dai mezzi pubblici della AMT; la stazione ferroviaria più vicina, Genova Bolzaneto, si trova a meno di 1 km di distanza mentre il Casello autostradale di Genova Bolzaneto si trova a circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti sia negozi che servizi di vario genere. L'appartamento, con triplice esposizione (nord, sud, ovest), si trova al primo piano di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da tre vani oltre alla cucina, bagno e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 42, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.682,00
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione del valore fornito dai borsini immobiliari. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.
L'indagine per la ricerca della valutazione del bene ha riguardato la consultazione della banca dell'Agenzia delle Entrate e altri siti specializzati.
In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore di mercato a metro quadrato risulta il seguente: € 900,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - via	92,98 mq	900,00 €/mq	€ 83.682,00	100,00%	€ 83.682,00



Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1					
				Valore di stima:	€ 83.682,00

Valore di stima: € 83.682,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese condominiali insolute (saldo esercizio 2022-23)	285,13	€

Valore finale di stima: € 77.212,77

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici degli esecutati
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio degli esecutati
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trascrizione atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - Lotto 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Lotto 1



- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Mappa catastale - Lotto 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo stato attuale - Lotto 1 (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto - Lotto 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Scheda OMI - Lotto 1
- ✓ N° 12 Foto - Esterni - Lotto 1
- ✓ N° 13 Foto - Interni - Lotto 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio PUC Montoggio - Lotto 1
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto di compravendita - Lotto 2
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/02/2024)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Lotto 2
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Progetto n.274/1928 (ampliamento e sopraelevazione) - Lotto 2
- ✓ N° 19 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto abitabilità - Lotto 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Regolamento di condominio - Lotto 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - Consuntivo condominio esercizio 2022-23 - Lotto 2
- ✓ N° 23 Ortofoto - Ortofoto - Lotto 2
- ✓ N° 24 Altri allegati - Scheda OMI - Lotto 2
- ✓ N° 25 Foto - Esterni - Lotto 2
- ✓ N° 26 Foto - Interni - Lotto 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2

Trattasi di una abitazione estesa in senso verticale disposta su due piani oltre a quello terreno. Il fabbricato è ubicato in Località Sella di Montoggio e si raggiunge percorrendo la strada che sale deviando dalla provinciale n.13 (che collega Creto con Montoggio) in prossimità della località di Acquafredda Inferiore. L'abitazione si trova in aperta campagna, pertanto, nelle vicinanze sono del tutto assenti negozi e servizi di qualsiasi genere; i più vicini si trovano a Montoggio, a circa 10 km di distanza. Inoltre, stante l'ubicazione, la zona non è servita da alcun mezzo pubblico e il fabbricato è difficilmente raggiungibile senza un mezzo proprio. Al piano terreno del fabbricato sono ubicati la cantina e il servizio igienico, al primo piano (accessibile tramite scala esterna) sono collocati il soggiorno e la cucina e, al secondo piano, la stanza da letto. I tre livelli sono collegati internamente da una scala a chiocciola di dimensione minime. L'altezza dei locali al piano terreno è di 2 m, quella degli altri due piani è di circa 2,40 m. L'abitazione ha un doppio affaccio, a est e a ovest. Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 463 al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 463, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato rientra in ambito AR-BN di riqualificazione dei nuclei frazionali del PUC del Comune di Montoggio.

Prezzo base d'asta: € 22.450,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato già esistente nei primi decenni del secolo scorso, infatti, risale all'anno 1928 il progetto di ampliamento e sopraelevazione depositato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova. Via Natale Gallino si trova nel quartiere di Pontedecimo, nella circoscrizione V, Valpolcevera. La via si raggiunge, proveniendo da Genova, costeggiando il torrente Polcevera oppure, in autostrada, uscendo al Casello di Genova Bolzaneto. Il quartiere è periferico ma è ben servito dai mezzi pubblici della AMT; la stazione ferroviaria più vicina, Genova Bolzaneto, si trova a meno di 1 km di distanza mentre il Casello autostradale di Genova Bolzaneto si trova a circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti sia negozi che servizi di vario genere. L'appartamento, con triplice esposizione (nord, sud, ovest), si trova al primo piano di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da tre vani oltre alla cucina, bagno e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 42, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale.

Prezzo base d'asta: € 77.212,77



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 518/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.450,60

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montoggio (GE) - via Brigata Balilla, Località Sella, edificio 5C, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 463 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 463, Categoria A3	Superficie	59,87 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di manutenzione scadente.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione estesa in senso verticale disposta su due piani oltre a quello terreno. Il fabbricato è ubicato in Località Sella di Montoggio e si raggiunge percorrendo la strada che sale deviando dalla provinciale n.13 (che collega Creto con Montoggio) in prossimità della località di Acquafredda Inferiore. L'abitazione si trova in aperta campagna, pertanto, nelle vicinanze sono del tutto assenti negozi e servizi di qualsiasi genere; i più vicini si trovano a Montoggio, a circa 10 km di distanza. Inoltre, stante l'ubicazione, la zona non è servita da alcun mezzo pubblico e il fabbricato è difficilmente raggiungibile senza un mezzo proprio. Al piano terreno del fabbricato sono ubicati la cantina e il servizio igienico, al primo piano (accessibile tramite scala esterna) sono collocati il soggiorno e la cucina e, al secondo piano, la stanza da letto. I tre livelli sono collegati internamente da una scala a chiocciola di dimensione minime. L'altezza dei locali al piano terreno è di 2 m, quella degli altri due piani è di circa 2,40 m. L'abitazione ha un doppio affaccio, a est e a ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.212,77

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Natale Gallino, edificio 15, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 42, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	92,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile non risulta più abitato da diversi anni. Al momento del secondo sopralluogo (08/02/2024), successivo allo sgombero, l'appartamento si trovava in stato di conservazione mediocre. Gli impianti sono privi di certificazioni; l'impianto di riscaldamento, non utilizzato da tempo, presumibilmente, non è più funzionante.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato già esistente nei primi decenni del secolo scorso, infatti, risale all'anno 1928 il progetto di ampliamento e sopraelevazione depositato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova. Via Natale Gallino si trova nel quartiere di Pontedecimo, nella circoscrizione V, Valpolcevera. La via si raggiunge, proveniendo da Genova,		



	costeggiando il torrente Polcevera oppure, in autostrada, uscendo al Casello di Genova Bolzaneto. Il quartiere è periferico ma è ben servito dai mezzi pubblici della AMT; la stazione ferroviaria più vicina, Genova Bolzaneto, si trova a meno di 1 km di distanza mentre il Casello autostradale di Genova Bolzaneto si trova a circa 4 km. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti sia negozi che servizi di vario genere. L'appartamento, con triplice esposizione (nord, sud, ovest), si trova al primo piano di un fabbricato privo di ascensore ed è composto da tre vani oltre alla cucina, bagno e ripostiglio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

