
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mangione Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	12



Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23



Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 260/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	31



INCARICO

In data 16/08/2024, il sottoscritto Arch. Mangione Luigi, con studio in Via Acquarone, 5-15 - 16100 - Genova (GE), email luigimangione@asmstudio.com, PEC luigi.mangione@archiworldpec.it, Tel. 335 6666109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20 (Coord. Geografiche: 44.48323, 8.96082)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20 (Coord. Geografiche: 44.48322, 8.96097)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20 (Coord. Geografiche: 44.48341, 8.96086)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'edificio è un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani non collegati internamente fra loro.

Unitamente al fabbricato destinato a magazzino (Bene n.ro 2) ha accesso dall'area comune, questa raggiungibile esclusivamente per via pedonale tramite una scala esterna che insiste sul terreno (Bene n.ro 3) che fa parte del Lotto unico determinato, la quale si diparte, in basso, dalla viabilità di collegamento fra il Comune di Genova e il Comune di Sant'Olcese (SP n.ro 2), passando per il quartiere di Bolzaneto; il dislivello fra la sede stradale comunale e l'area pianeggiante che circonda gli edifici supera i ml. 11,50.

L'edificio è circondato da un'area urbana contraddistinta al NCT con il mappale 163 del foglio 10, comune, oltre che allo stesso, anche al Bene n.ro 2.

In tale area insiste una tettoia la cui costruzione non risulta autorizzata e della quale non si terrà conto nella valutazione che verrà operata.

L'accesso pedonale non è attualmente praticabile, in quanto ricoperto interamente dalla vegetazione; durante il sopralluogo l'accesso è stato garantito per il tramite della proprietà di un confinante.

La proprietà sarebbe in realtà raggiungibile a monte della medesima, anche tramite strada carrabile, la quale tuttavia è di proprietà privata; il proprietario della strada ha informato lo scrivente che non intende consentire l'accesso pedonale o carrabile e si considererà quindi che l'accesso alla proprietà deve ritenersi esclusivamente pedonale dalla viabilità comunale.

La zona risulta priva di parcheggi, con modesta dotazione di negozi e servizi di prima necessità, dovendosi quindi ricorrere per gran parte delle esigenze all'utilizzo dell'autovettura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Il corpo di fabbrica a destinazione magazzino é una modesta costruzione ad un solo piano formato da un volume principale ed un secondo volume allo stesso addossato, di realizzazione remota, in quanto presente già sulla mappa catastale d'impianto.

La costruzione è in pietrame o in laterizio, intonacato all'esterno, ma non all'interno; il tetto è in parte a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, in parte ad andamento piano con soletta apparentemente in laterizi e cemento.

L'edificio si compone di soli due vani collegati fra loro.

Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Trattasi di terreno scosceso che congiunge per il tramite di una scalinata la strada provinciale n.ro 2 con l'abitazione (Bene n.ro 1) e il magazzino (Bene n.ro 2) che fanno parte del Lotto edilizio oggetto di stima.

Non esiste alcuna cultura in atto e l'intera area appare in stato di abbandono.

La scalinata non è accessibile in quanto ricoperta di vegetazione e evidentemente viene utilizzato un accesso fornito da altro confinante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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 separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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 separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

NCT Foglio 10 mappali 163 (corte comune all'immobile stesso) e 255.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

NCT Foglio 10 mappali 163 (corte comune all'immobile stesso) e 165.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

S.P. n.ro 2, NCT foglio 8 mappali 296 e 1096, NCT foglio 10 mappale 163 e 165.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,93 mq	86,54 mq	1,00	86,54 mq	0,00 m	Piano terreno
Abitazione	77,29 mq	91,44 mq	1,00	91,44 mq	0,00 m	Piano primo
Balcone scoperto	2,18 mq	2,18 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	Piano primo
Totale superficie convenzionale:				178,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,53 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dei piani non sono uniformi.

Piano terreno altezza prevalente ml. 2,85; altre altezza ml. 2,04-2,75.

Piano primo altezza prevalente 2,65; altre altezza ml. 2,22-2,29-2,89-3,09.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,18 mq	29,75 mq	1	29,75 mq	2,73 m	
Totale superficie convenzionale:				29,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è l'altezza media del corpo di fabbrica principale. L'altezza del corpo di fabbrica allo stesso addossato è di ml. 1,79.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	410,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 0,47
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 556,74
Dal 01/01/1994 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 494,25
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 494,25
Dal 02/10/2006 al 22/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 494,25
Dal 22/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 568,10
Dal 09/11/2015 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 162 Categoria A4 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 180 mq Rendita € 568,10

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietaria #Piscitelli Francesca##.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 164 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 29 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 164 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 29 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00



Dal 02/10/2006 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 164 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) mq. 29 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 13/09/2022 al 19/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 745 Categoria F, Cons. mq. 0
Dal 19/10/2022 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 745 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 24 Superficie catastale 29 mq Rendita € 49,58

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 14/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 161 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 410 Reddito dominicale € 8,89 Reddito agrario € 4,02
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 161 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq. 410 Reddito dominicale € 8,89 Reddito agrario € 4,02
Dal 02/10/2006 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 161 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) mq. 410 Reddito dominicale € 8,89 Reddito agrario € 4,02

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	162			A4	3	Vani 11	180 mq	568,1 €	Terra e primo	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A piano terreno risultano essere state demolite ampie porzioni di muratura portante e pareti divisorie. L'intero piano non risulta abitabile a seguito degli interventi edilizi in corso.

E' stata demolita scala di collegamento interno con il piano primo.

Al piano primo, raggiungibile solo tramite scala a chiocciola esterna, sono state in parte modificate le pareti divisorie ed è stato realizzato un controsoffitto dell'intero piano ad altezza non regolamentare.

Sono stati creati due volumi esterni non autorizzati, non presenti nella mappa catastale di impianto.

Non può procedersi a variazione catastale in quanto trattasi di interventi non autorizzati ed in contrasto con la normativa edilizia ed urbanistica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	745			C2	1	mq. 24	29 mq	49,58 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono modeste difformità planimetriche e le altezze dei vani indicate sono difformi da quelle rilevate sul posto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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	
10	161				Frutteto	2	410 mq	8,89 €	4,02 €		



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Il piano terreno è in pessimo stato conservativo, risultando al grezzo e mancante di servizi, di ogni finitura e serramenti.

Il piano primo è in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Terreno in stato di abbandono con presenza di vegetazione soggetta a crescita disordinata, attraversato da una scalinata di accesso al pianoro nel quale insistono le altre unità immobiliari oggetto di stima.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

E' comune ai Beni n.ro 1 (Abitazione) e n.ro 2 (Magazzino) la corte censita al NCT, foglio 10, mappale 163.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

E' comune ai Beni n.ro 1 (Abitazione) e n.ro 2 (Magazzino) la corte censita al NCT, foglio 10 mappale 163.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'edificio è una costruzione indipendente, attestata verso sud su terrapieno per l'intero sviluppo del piano primo.

L'altezza utile interna va dal ml. 2,04 a 2,85 al piano terra, da ml. 2,22 a 2,65 al piano primo.

Le struttura portante è in pietrame o in laterizio, con diverse opere statiche eseguite senza progetto.

Il solaio di separazione fra i piani è in legno con soletta in calcestruzzo; sono presenti strutture metalliche di sostegno.

La copertura è a falde con manto in tegole marsigliesi, presumibilmente in legno in quanto non accessibile, relativamente al corpo principale; i corpi a questo addossati hanno copertura piana presumibilmente in calcestruzzo.



Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne sono al rustico al piano terreno, intonacate e tinteggiate al piano primo.

Gli infissi esterni mancano al piano terreno, mentre sono in Pvc con vetrocamera al piano primo con persiane in alluminio.

Gli infissi interni mancano al piano terreno, mentre sono in legno al piano primo.

Il piano primo è raggiungibile solo dall'area esterna di proprietà tramite scala a chiocciola metallica.

Al piano terreno non sono presenti impianti.

Al piano primo sono presenti esclusivamente gli impianti idrico, elettrico sottotraccia, del gas, di riscaldamento con radiatori in alluminio (tutti gli impianti sono privi di certificazione).

Il fabbricato è dotato di terreno ad uso esclusivo, non raggiungibile per strada carrabile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

La costruzione è in pietrame o in laterizio, intonacato al grezzo all'esterno, ma non all'interno; il tetto è in parte a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, in parte ad andamento piano con soletta apparentemente in laterizi e cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta libero

A maggiore specificazione riguardo lo stato di occupazione, si forniscono le seguenti informazioni.

Su richiesta dello scrivente, il Servizio Anagrafe del Comune di Sant'Olcese ha reso dichiarazioni con le quali si attesta che, a far data dal 28.05.2024:

nell'unità immobiliare contraddistinta con il civico 20 interno 1 di via Pian del Mulino, sono residenti l'esecutata **** Omissis **** ed i minori **** Omissis **** e **** Omissis ****,

nell'unità immobiliare contraddistinta con il civico 20 interno 2 di via Pian del Mulino, è residente la **** Omissis ****;

nell'unità immobiliare contraddistinta con il civico 20 interno 3 di via Pian del Mulino, non è residente alcun soggetto.

Non esiste catastalmente alcuna suddivisione in subalterni e non è possibile individuare sul posto a quali porzioni di immobile si riferiscono i numeri che individuano gli interni.

Come da dichiarazione rilasciata allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di affitto relativo all'indirizzo di via Pian del Mulino 20, per cui deve ritenersi che gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutata o concessi in comodato d'uso revocabile, dovendosi quindi da considerarsi come liberi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	14/06/1996	210368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	19/06/1996	14703	10506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	02/10/2006	52143	18364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	05/10/2006	47994	28625
		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° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	14/06/1996	210368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	19/06/1996	14703	10506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	02/10/2006	52143	18364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	05/10/2006	47994	28625
		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 SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1996 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emanuele Pilo Pais	14/06/1996	210368	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	19/06/1996	14703	10506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	02/10/2006	52143	18364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	05/10/2006	47994	28625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 08/11/2004
Reg. gen. 53134 - Reg. part. 12491
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.194,97
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/10/2006
Reg. gen. 47995 - Reg. part. 11282
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Edmondo Ansaldo
Data: 02/10/2006
N° repertorio: 52144
N° raccolta: 18365
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 30/10/2012
Reg. gen. 30939 - Reg. part. 3864
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Edmondo Ansaldo
Data: 16/10/2012
N° repertorio: 60994
N° raccolta: 24643
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste l'annotamento di restrizione di beni n.ro 88 del 11.01.2018.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 08/11/2004
Reg. gen. 53134 - Reg. part. 12491
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.194,97
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/10/2006
Reg. gen. 47995 - Reg. part. 11282
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Edmondo Ansaldo
Data: 02/10/2006
N° repertorio: 52144
N° raccolta: 18365

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 08/11/2004
Reg. gen. 53134 - Reg. part. 12491
Quota: 1/1
Importo: € 21.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.194,97
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/10/2006
Reg. gen. 47995 - Reg. part. 11282
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Edmondo Ansaldo
Data: 02/10/2006
N° repertorio: 52144
N° raccolta: 18365

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta sito in:

- Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova).

- Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del 21.06.2023, vigente in salvaguardia).

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento).

L'immobile non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii.

Il terreno sul quale insiste la costruzione non risulta essere stato percorso dal fuoco.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta sito in:

- Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova).

- Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del 21.06.2023, vigente in salvaguardia).

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento).

L'immobile non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii. e non risulta essere stato percorso dal fuoco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

L'immobile risulta sito in:

- Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova).

- Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del 21.06.2023, vigente in salvaguardia).

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento).

Il terreno non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii. e non risulta essere stato percorso dal fuoco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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.

A maggiore specificazione si informa che la costruzione deve intendersi esistente alla data del 01.09.1967, ad eccezione di corpi aggiunti al piano primo.

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.



La costruzione risale ad epoca remota, nella quale non sussisteva obbligo di presentazione di pratica edilizia per la realizzazione dell'edificio.

Dall'esame dello stato dei luoghi, si rileva quanto segue.

L'edificio, accatastato come unità immobiliare unica, si compone di due piani indipendenti; non riscontrabile sul posto è la suddivisione in tre unità immobiliari indipendenti, caratterizzate ciascuna da un proprio numero di interno, come risultante presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Olcese.

In data 29.04.1986 veniva presentata pratica di condono edilizio (rubricata al n.ro 364, protocollo 5098) volta a regolarizzare la costruzione abusiva di un corpo aggettante adibito a servizio igienico realizzato in aderenza al fabbricato, della quale in data 07.11.1996 il sig. **** Omissis **** richiedeva l'annullamento (protocollo Comune di Sant'Olcese 12514).

Di conseguenza il manufatto come realizzato, a tutt'oggi comunque difforme da quello rappresentato, deve ritenersi edificato abusivamente e non sanabile; della relativa superficie non si terrà conto nella stima che verrà effettuata.

In data 07.07.1989 la sig.ra **** Omissis **** presentava domanda per la realizzazione di una veranda in corrispondenza dello spigolo del fabbricato posto a sud-ovest.

Il manufatto realizzato è del tutto dissimile da quello rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia e deve ritenersi eseguito abusivamente e non sanabile; della relativa superficie non si terrà conto nella stima che verrà effettuata.

Sono inoltre riscontrabili le seguenti difformità:

-l'intera porzione di edificio attestata verso sud è già presente sulla planimetria di impianto del catasto terreni e, pur risultando evidentemente estranea al corpo di fabbrica originario e mancante di regolare intercapedine al piano terreno, si considererà come regolare, eccezion fatta per la modesta porzione della stessa al piano terreno attestata verso ovest; tale porzione non risulta sanabile in quanto posta a distanza non regolamentare dal confine di proprietà, se non previo consenso del confinante, consenso il cui rilascio ad oggi non risulta ipotizzabile, e quindi verrà considerata come priva di valore nella stima che verrà effettuata;

-l'intero piano terreno risulta al momento interessato da interventi di ristrutturazione, riguardanti anche modifiche strutturali, eseguiti senza alcuna autorizzazione;

-l'intero piano primo, oltre ad essere stato interessato da opere interne eseguite senza comunicazione di legge, è stato controsoffittato ad altezza non regolamentare; il mantenimento dell'altezza dei vani come realizzata può essere conservata in opera previo parere positivo dell'Azienda Sanitaria Locale, consenso il cui rilascio ad oggi non può considerarsi certo e condurrà quindi ad una riduzione del valore dell'immobile nella stima che verrà effettuata.

Circa l'Attestato di Prestazione Energetica, risultandone l'immobile privo, lo stesso è stato redatto dall'ausiliario dello scrivente geom. Giancarlo Gabutto, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova e all'Elenco dei Certificatori della Regione Liguria con il numero 5647.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

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

In data 18.11.2008 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.ro 92 per la ristrutturazione del fabbricato; non veniva dato corso alle opere e lo stesso deve intendersi come non più valido.

L'immobile è privo di impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per loro natura e consistenza tutti i beni pignorati devono concorrere alla formazione di un unico lotto, in quanto i fabbricati sono raggiungibili, allo stato di fatto, esclusivamente per il tramite del terreno che verrà individuato come Bene n.ro 3.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20
L'edificio è un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani non collegati internamente fra loro. Unitamente al fabbricato destinato a magazzino (Bene n.ro 2) ha accesso dall'area comune, questa raggiungibile esclusivamente per via pedonale tramite una scala esterna che insiste sul terreno (Bene n.ro 3) che fa parte del Lotto unico determinato, la quale si diparte, in basso, dalla viabilità di collegamento fra il Comune di Genova e il Comune di Sant'Olcese (SP n.ro 2), passando per il quartiere di Bolzaneto; il dislivello fra la sede stradale comunale e l'area pianeggiante che circonda gli edifici supera i ml. 11,50. L'edificio è circondato da un'area urbana contraddistinta al NCT con il mappale 163 del foglio 10, comune, oltre che allo stesso, anche al Bene n.ro 2. In tale area insiste una tettoia la cui costruzione non risulta autorizzata e della quale non si terrà conto nella valutazione che verrà operata. L'accesso pedonale non è attualmente praticabile, in quanto ricoperto interamente dalla vegetazione; durante il sopralluogo l'accesso è stato garantito per il tramite della proprietà di un confinante. La proprietà sarebbe in realtà raggiungibile a monte della medesima, anche tramite strada carrabile, la quale tuttavia è di proprietà privata; il proprietario della strada ha informato lo scrivente che non intende consentire l'accesso pedonale o carrabile e si considererà quindi che l'accesso alla proprietà deve ritenersi esclusivamente pedonale dalla viabilità comunale. La zona risulta priva di parcheggi, con modesta dotazione di negozi e servizi di prima necessità, dovendosi quindi ricorrere per gran parte delle esigenze all'utilizzo dell'autovettura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 162, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 58.914,90

I valori OMI attualmente determinati dall'Agenzia del Territorio come congrui per la zona di riferimento (Fascia/zona: Suburbana / S. OLCESE (Casanova - Piccarello - S.Olcese Torazza - Vicomorasso), Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 3) presentano, per abitazioni di tipo economico, un valore al metro quadrato minimo di € 660,00 e massimo di € 980,00.

Considerati i valori delle proprietà in vendita e le transazioni effettive realizzate, come anche comunicato da operatori del settore, l'accessibilità (immobile raggiungibile esclusivamente pedonalmente e per percorso non agevole), la mancanza di parcheggi in zona e la modesta dotazione di servizi, un corretto valore di vendita per gli edifici a destinazione residenziale nella zona di riferimento, non può superare il valore di €/mq. 660,00, nell'ipotesi di discrete condizioni di mantenimento e piena regolarità edilizia dei manufatti.

Considerati il fatto che l'intero piano terreno risulta attualmente al grezzo nonché le consistenti e non sanabili difformità edilizie, si ritiene che tale valore vada ridotto del 50,00% e come tale risulta pari a €/mq. 330,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20

Il corpo di fabbrica a destinazione magazzino é una modesta costruzione ad un solo piano formato da un volume principale ed un secondo volume allo stesso addossato, di realizzazione remota, in quanto presente già sulla mappa catastale d'impianto. La costruzione è in pietrame o in laterizio, intonacato all'esterno, ma non all'interno; il tetto è in parte a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, in parte ad andamento piano con soletta apparentemente in laterizi e cemento. L'edificio si compone di soli due vani collegati fra loro. Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 745, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.487,50

Non sono stati determinati dall'Agenzia del Territorio valori OMI per costruzioni adibite a magazzino per la zona di

riferimento (Fascia/zona: Suburbana / S. OLCESE (Casanova - Piccarello - S.Olcese Torazza - Vicomorasso), Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 3).

Considerati i valori delle proprietà in vendita e le transazioni effettive realizzate, come anche comunicato da operatori del settore, l'accessibilità (immobile raggiungibile esclusivamente pedonalmente e per percorso non agevole), la mancanza di parcheggi in zona e la modesta dotazione di servizi, un corretto valore di vendita per gli edifici a destinazione magazzino nella zona di riferimento, non può superare il valore di €/mq. 100,00, nell'ipotesi di discrete condizioni di mantenimento e piena regolarità edilizia dei manufatti.

Considerati il fatto che l'intero edificio risulta attualmente in condizione pessime di mantenimento, si ritiene che tale valore vada ridotto del 50,00% e come tale risulta pari a €/mq. 50,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20

Trattasi di terreno scosceso che congiunge per il tramite di una scalinata la strada provinciale n.ro 2 con l'abitazione (Bene n.ro 1) e il magazzino (Bene n.ro 2) che fanno parte del Lotto edilizio oggetto di stima. Non esiste alcuna cultura in atto e l'intera area appare in stato di abbandono. La scalinata non è accessibile in quanto ricoperta di vegetazione e evidentemente viene utilizzato un accesso fornito da altro confinante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 161, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 1.640,00

Trattasi di terreno scosceso privo di particolari colture attraversato da scalinata di accesso agli altri



beni che costituiscono il lotto.
Dall'espletamento di tale funzione deriva il reale valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	178,53 mq	330,00 €/mq	€ 58.914,90	100,00%	€ 58.914,90
Bene N° 2 - Magazzino Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20	29,75 mq	50,00 €/mq	€ 1.487,50	100,00%	€ 1.487,50
Bene N° 3 - Terreno Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20	410,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.640,00	100,00%	€ 1.640,00
				Valore di stima:	€ 62.042,40

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mangione Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene NCEU fgl. 10 mappale 162 (Aggiornamento al 25/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione IRE inesistenza APE (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo degli immobili (Aggiornamento al 18/10/2024)



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene NCEU fgl. 10 mappale 745 (Aggiornamento al 25/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato "Privacy" (Aggiornamento al 25/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20
L'edificio è un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani non collegati internamente fra loro. Unitamente al fabbricato destinato a magazzino (Bene n.ro 2) ha accesso dall'area comune, questa raggiungibile esclusivamente per via pedonale tramite una scala esterna che insiste sul terreno (Bene n.ro 3) che fa parte del Lotto unico determinato, la quale si diparte, in basso, dalla viabilità di collegamento fra il Comune di Genova e il Comune di Sant'Olcese (SP n.ro 2), passando per il quartiere di Bolzaneto; il dislivello fra la sede stradale comunale e l'area pianeggiante che circonda gli edifici supera i ml. 11,50. L'edificio è circondato da un'area urbana contraddistinta al NCT con il mappale 163 del foglio 10, comune, oltre che allo stesso, anche al Bene n.ro 2. In tale area insiste una tettoia la cui costruzione non risulta autorizzata e della quale non si terrà conto nella valutazione che verrà operata. L'accesso pedonale non è attualmente praticabile, in quanto ricoperto interamente dalla vegetazione; durante il sopralluogo l'accesso è stato garantito per il tramite della proprietà di un confinante. La proprietà sarebbe in realtà raggiungibile a monte della medesima, anche tramite strada carrabile, la quale tuttavia è di proprietà privata; il proprietario della strada ha informato lo scrivente che non intende consentire l'accesso pedonale o carrabile e si considererà quindi che l'accesso alla proprietà deve ritenersi esclusivamente pedonale dalla viabilità comunale. La zona risulta priva di parcheggi, con modesta dotazione di negozi e servizi di prima necessità, dovendosi quindi ricorrere per gran parte delle esigenze all'utilizzo dell'autovettura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 162, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta sito in: - Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova). - Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del 21.06.2023, vigente in salvaguardia). Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento). L'immobile non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii. Il terreno sul quale insiste la costruzione non risulta essere stato percorso dal fuoco.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20
Il corpo di fabbrica a destinazione magazzino é una modesta costruzione ad un solo piano formato da un volume principale ed un secondo volume allo stesso addossato, di realizzazione remota, in quanto presente già sulla mappa catastale d'impianto. La costruzione è in pietrame o in laterizio, intonacato all'esterno, ma non all'interno; il tetto è in parte a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi, in parte ad andamento piano con soletta apparentemente in laterizi e cemento. L'edificio si compone di soli due vani collegati fra loro. Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 745, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta sito in: - Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova). - Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del



21.06.2023, vigente in salvaguardia). Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento). L'immobile non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii. e non risulta essere stato percorso dal fuoco.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20

Trattasi di terreno scosceso che congiunge per il tramite di una scalinata la strada provinciale n.ro 2 con l'abitazione (Bene n.ro 1) e il magazzino (Bene n.ro 2) che fanno parte del Lotto edilizio oggetto di stima. Non esiste alcuna cultura in atto e l'intera area appare in stato di abbandono. La scalinata non è accessibile in quanto ricoperta di vegetazione e evidentemente viene utilizzato un accesso fornito da altro confinante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 161, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta sito in: - Zona TA residenziale di tutela ambientale (secondo il Piano Regolatore Generale Comune di Sant'Olcese vigente approvato con Atto n.ro 4731 della Provincia di Genova). - Ambito 17. CO_TE Ambito di completamento di tessuti edificati, in parte, e Ambito 14. RQ_TP Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale, in parte (secondo il Piano Urbanistico inter-Comunale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 19 del 21.06.2023, vigente in salvaguardia). Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, l'immobile insiste in Zona 55 NI-CO (Nuclei Insediati-Consolidamento). Il terreno non insiste su area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 e succ.mm.ii. e non risulta essere stato percorso dal fuoco.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 260/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 162, Categoria A4	Superficie	178,53 mq
Stato conservativo:	Il piano terreno è in pessimo stato conservativo, risultando al grezzo e mancante di servizi, di ogni finitura e serramenti. Il piano primo è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'edificio è un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due piani non collegati internamente fra loro. Unitamente al fabbricato destinato a magazzino (Bene n.ro 2) ha accesso dall'area comune, questa raggiungibile esclusivamente per via pedonale tramite una scala esterna che insiste sul terreno (Bene n.ro 3) che fa parte del Lotto unico determinato, la quale si diparte, in basso, dalla viabilità di collegamento fra il Comune di Genova e il Comune di Sant'Olcese (SP n.ro 2), passando per il quartiere di Bolzaneto; il dislivello fra la sede stradale comunale e l'area pianeggiante che circonda gli edifici supera i ml. 11,50. L'edificio è circondato da un'area urbana contraddistinta al NCT con il mappale 163 del foglio 10, comune, oltre che allo stesso, anche al Bene n.ro 2. In tale area insiste una tettoia la cui costruzione non risulta autorizzata e della quale non si terrà conto nella valutazione che verrà operata. L'accesso pedonale non è attualmente praticabile, in quanto ricoperto interamente dalla vegetazione; durante il sopralluogo l'accesso è stato garantito per il tramite della proprietà di un confinante. La proprietà sarebbe in realtà raggiungibile a monte della medesima, anche tramite strada carrabile, la quale tuttavia è di proprietà privata; il proprietario della strada ha informato lo scrivente che non intende consentire l'accesso pedonale o carrabile e si considererà quindi che l'accesso alla proprietà deve ritenersi esclusivamente pedonale dalla viabilità comunale. La zona risulta priva di parcheggi, con modesta dotazione di negozi e servizi di prima necessità, dovendosi quindi ricorrere per gran parte delle esigenze all'utilizzo dell'autovettura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - Via Pian del Mulino 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 745, Categoria C2	Superficie	29,75 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti.		
Descrizione:	Il corpo di fabbrica a destinazione magazzino é una modesta costruzione ad un solo piano formato da un volume principale ed un secondo volume allo stesso addossato, di realizzazione remota, in quanto presente già sulla mappa catastale d'impianto. La costruzione è in pietrame o in laterizio, intonacato all'esterno, ma non all'interno; il tetto è in parte a falde, con struttura in legno e manto di copertura in		



	tegole marsigliesi, in parte ad andamento piano con soletta apparentemente in laterizi e cemento. L'edificio si compone di soli due vani collegati fra loro. Le condizioni di mantenimento non possono che definirsi pessime, con ambienti privi di pavimentazione, serramenti in legno in cattive condizioni di mantenimento o mancanti del tutto; non sono presenti impianti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Olcese (GE) - via Pian del Mulino 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 161, Qualità Frutteto	Superficie	410,00 mq
Stato conservativo:	Terreno in stato di abbandono con presenza di vegetazione soggetta a crescita disordinata, attraversato da una scalinata di accesso al pianoro nel quale insistono le altre unità immobiliari oggetto di stima.		
Descrizione:	Trattasi di terreno scosceso che congiunge per il tramite di una scalinata la strada provinciale n.ro 2 con l'abitazione (Bene n.ro 1) e il magazzino (Bene n.ro 2) che fanno parte del Lotto edilizio oggetto di stima. Non esiste alcuna cultura in atto e l'intera area appare in stato di abbandono. La scalinata non è accessibile in quanto ricoperta di vegetazione e evidentemente viene utilizzato un accesso fornito da altro confinante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 30/10/2012
Reg. gen. 30939 - Reg. part. 3864
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Edmondo Ansaldo
Data: 16/10/2012
N° repertorio: 60994
N° raccolta: 24643
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste l'annotamento di restrizione di beni n.ro 88 del 11.01.2018.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'OLCESE (GE) - VIA PIAN DEL MULINO 20

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 01/07/2024

Reg. gen. 22154 - Reg. part. 17442

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

