
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 274/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	11



Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	22



Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	26
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	27
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	28
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	29
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	29
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto	30
Stima / Formazione lotti	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 274/2024 del R.G.E.	36
Lotto Unico	36



INCARICO

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Viviani Stefano, con studio in Via Casaregis - 16100 - Genova (GE), email geometraviviani@libero.it, PEC stefano.viviani@geopec.it, Tel. 010 504002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di edificio di 4 piani, di complessivi 152,77 mq di superficie commerciale e 121,77 mq di superficie utile (oltre a 32,07 mq di pogggiolo), posto al piano rialzato dell'edificio, composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, 4 camere, servizio igienico, cucina e pogggiolo. Esposto sui quattro lati dell'edificio, si accede dal vano scale condominiale, sul quale insiste un altro piccolo ripostiglio (già compreso nella superficie indicata sopra). Completa il bene un piano sottotetto di 84,53 mq di superficie commerciale (77 mq superficie utile), al quale si accede da piccola botola posta all'ultimo piano del vano scale condominiale. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite stradina carrabile in parte di proprietà ed in parte in comproprietà. L'ingresso all'abitazione avviene tramite porta caposcala su vano scale condominiale. L'appartamento appare in discreto stato manutentivo sia nelle parti comuni che in quelle private, con pareti tinteggiate, finestre in alluminio ad un vetro, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. Oltre al servizio igienico propriamente detto, una camera è provvista di altra doccia, tazza e lavabo (con lavatrice e boyler dell'acqua calda sanitaria). Il sottotetto presenta pavimento cementizio non rifinito, pareti al rustico, struttura lignea della copertura visibile, due bucatore con finestre (di cui una mancante), ha altezza al colmo pari a 355 cm ed all'imposta di ca 72 cm. La struttura è mista e la copertura è a falde, con tegole a vista dal sottotetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Trattasi di box situato al piano seminterrato dello stesso edificio dell'appartamento, avente superficie commerciale pari a 16,45 mq e superficie utile pari a 13,33 mq, in discreto stato di conservazione, con serranda sezionale di ingresso larga 2.00 ml ed altezza interna pari a 2.72 ml, provvisto di corrente, acqua corrente e boyler. Pavimento piastrellato e pareti intonacate e tinteggiate.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Trattasi di area urbana con pavimentazione in pietrisco, avente superficie pari a 9 mq, posta in prossimità dell'ingresso all'area cortilizia ed adibita a passaggio carrabile comune verso l'immobile.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Trattasi di area urbana di 18 mq con pavimentazione in pietrisco, avente funzione di parcheggio, posta in prossimità dell'accesso allo stabile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

trattasi di terreno incolto pianeggiante, parzialmente cementato, avente estensione pari a 550 mq, nelle immediate vicinanze dello stabile (circa 15 ml), al quale si accede dalla strada di accesso allo stabile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5



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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

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

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

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

Gli esecutati, sposati in regime di comunione dei beni, attualmente risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

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

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

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

Gli esecutati, sposati in regime di comunione dei beni, attualmente risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

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



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

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

Gli esecutati, sposati in regime di comunione dei beni, attualmente risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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

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

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

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

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

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

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

Gli esecutati, sposati in regime di comunione dei beni, attualmente risultano separati dal 29/12/2023.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile confina a nord ed ovest con terreno adibito a corte/passaggio sub. 8 ed in parte sub. 9, a sud ed est con terreno sub 9 e 10.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

il confine nord è sul ripostiglio dell'appartamento posto nel vano scale, quello ovest su area cortilizia SUB. 8, quelli sud ed ovest su appartamento sub. 4

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

a nord confina con la Via Balletto, ad ovest con il mappale 181, a sud ed est con area cortilizia sub. 8

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'area urbana confina a nord, ovest e sud con area cortilizia sub 8 ed a est con altra area cortilizia sub. 11

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

il terreno confina a nord con mappale 181, ad ovest con mappali 182 e 308, a sud con mappale 352 ed a est con mappali 352 e 183 (sub. 8)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,78 mq	152,77 mq	1	152,77 mq	2,77 m	terra
Balcone scoperto	30,59 mq	32,07 mq	0,25	8,02 mq	0,00 m	terra
Soffitta	77,00 mq	84,53 mq	0,20	16,91 mq	2,13 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				177,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,33 mq	16,45 mq	1	16,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	16,45 mq	
--	-----------------	--

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	550,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				550,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1988 al 24/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Piano t
Dal 06/07/1988 al 27/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Piano t
Dal 27/01/1995 al 17/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano t
Dal 17/06/2006 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano t
Dal 24/10/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 176 mq Rendita € 581,01

immobile costituito il 24/09/1990, ha avuto le seguenti proprietà: dal 06/07/1988 al 27/01/1995 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 06/07/1988 al 24/09/1990 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 27/01/1995 al 17/06/2006 **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 3/4, dal 17/06/2006 al 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/1, dal 24/10/2006 ad oggi **** Omissis **** per 1/2 e **** Omissis **** per 1/2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1988 al 24/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 72
Dal 06/07/1988 al 27/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 72
Dal 27/01/1995 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 72 Rendita € 249,14



Dal 02/02/2006 al 17/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 65,80 Piano s1
Dal 17/06/2006 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 65,80 Piano s1
Dal 24/10/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 6.580,00 Piano s1

immobile costituito il 24/09/1990, ha avuto le seguenti proprietà: dal 06/07/1988 al 27/01/1995 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 06/07/1988 al 24/09/1990 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 27/01/1995 al 02/02/2006 **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 3/4, dal 02/02/2006 al 17/06/2006 **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 3/4, dal 17/06/2006 al 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/1, dal 24/10/2006 ad oggi **** Omissis **** per 1/2 e **** Omissis **** per 1/2

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2006 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 9 Piano t
Dal 04/05/2006 al 17/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 9 Piano t
Dal 17/06/2006 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 9 Piano t
Dal 24/10/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 9 Piano t

costituito il 02/02/2006, dal 02/02/2006 al 04/05/2006 **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, dal 04/05/2006 al 17/06/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 17/06/2006 al 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/1, dal 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2006 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 18 Piano t
Dal 04/05/2006 al 17/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 18 Piano t
Dal 17/06/2006 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 18 Piano t
Dal 24/10/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 183, Sub. 12 Categoria F1 Superficie catastale 18 mq

costituito il 02/02/2006, dal 02/02/2006 al 04/05/2006 **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, **** Omissis **** per 1/4, dal 04/05/2006 al 17/06/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 17/06/2006 al 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/1, dal 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 27/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 50 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,70
Dal 27/01/1995 al 17/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 50 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,70
Dal 17/06/2006 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 50 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,70
Dal 24/10/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 351 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.50 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 1,70



costituito il 03/01/1977, dall'impianto al 27/01/1995 **** Omissis **** con diritto da verificare, dal 27/01/1995 al 17/06/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2, dal 17/06/2006 al 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/1, dal 24/10/2006 **** Omissis **** per 1/2, **** Omissis **** per 1/2.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	183	1		A3	u	7,5	176 mq	581,01 €	t		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

oltre a piccole difformità grafiche, esiste un ripostiglio (interno all'abitazione) non riportato in planimetria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	183	6		C6	3	14		65,8 €	s1		

Corrispondenza catastale

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

Lievi difformità grafiche nei pressi della porta di accesso ed altezza interna riscontrata di 2.72 ml anziché quella indicata nella piantina agli atti (2.80 ml)



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	183	7		F1		9				

Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale non è reperibile on line, essendo inserita nell'elaborato planimetrico. Occorrerebbe frazionare al n.c.t. la porzione già individuata al n.c.e.u. con il sub. 7: costo ca 1200,00 €.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	183	12		F1		18 mq				

Corrispondenza catastale

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

piantina catastale non reperibile on-line, essendo inserita nell'elaborato planimetrico. Occorrerebbe frazionare al n.c.t. la porzione già individuata al n.c.e.u. con il sub. 12: costo (ca 1.200,00 €) già ricompreso nella descrizione del su. 7.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
18	351				Seminativo	3	00.05.50 mq			

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5**

Occorre redigere nuova planimetria catastale e presentare pratica di sanatoria edilizia per modifiche interne. Il costo indicativo di dette pratiche è pari a € 2,500,00 oltre oneri (sanzione amministrativa variabile a seconda della valutazione dell'agenzia delle entrate, periodo dell'abuso, diritti di segreteria, i.v.a., ecc.). Trattasi di sanare un ripostiglio interno all'abitazione ed un altro nel vano scale, riportato nella planimetria catastale ma non presente nelle tavole visionate in comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nulla da precisare

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nulla da precisare

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nulla da precisare

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

nulla da precisare

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5**

gli esecutati risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

gli esegutati risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

gli esegutati risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

gli esegutati risultano separati dal 29/12/2023.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

gli esegutati risultano separati dal 29/12/2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile appare in discreto stato manutentivo, sia esternamente che internamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile si trova in discreto stato d'uso manutentivo, sia internamente che esternamente.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

area urbana in normale stato d'uso

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

area urbana in normale stato d'uso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

terreno in normale stato d'uso, incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

le fondazioni, i muri perimetrali, l'accesso allo stabile, l'area cortilizia antistante l'ingresso (sub. 8), la copertura ed il vano scale sono in comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5



il bene ha in comune le fondazioni, le pareti sud ed est (con il sub. 4) e l'area cortilizia antistante l'accesso (sub. 8) ha diversi proprietari.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

a parte il passaggio, che insiste sul bene ed obbligato verso gli altri beni, nessuna parte in comune

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nessuna parte in comune, se non la stradina di accesso

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

nessuna parte in comune, se non la stradina di accesso (sub. 8)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nella pratica di costruzione originaria esiste una servitù non aedificandi a favore del Comune di Bargagli, su una superficie di terreno tale da garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità, da perfezionare con atto notarile. Con scrittura privata autenticata del 11/06/2001 sono stati asserviti al fabbricato i mappali 183 e 351 del foglio 18 (oltre ad altri beni, non soggetti a questa procedura), richiamando l'atto di asservimento del 30/04/1992. Una porzione di 47 mq del mappale 351 foglio 18 è stato asservito a parcheggio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nella pratica di costruzione originaria esiste una servitù non aedificandi a favore del Comune di Bargagli, su una superficie di terreno tale da garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità, da perfezionare con atto notarile. Con scrittura privata autenticata del 11/06/2001 sono stati asserviti al fabbricato i mappali 183 e 351 del foglio 18 (oltre ad altri beni, non soggetti a questa procedura), richiamando l'atto di asservimento del 30/04/1992. Una porzione di 47 mq del mappale 351 foglio 18 è stato asservito a parcheggio.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nella pratica di costruzione originaria esiste una servitù non aedificandi a favore del Comune di Bargagli, su una superficie di terreno tale da garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità, da perfezionare con atto notarile. Con scrittura privata autenticata del 11/06/2001 sono stati asserviti al fabbricato i mappali 183 e 351 del foglio 18 (oltre ad altri beni, non soggetti a questa procedura), richiamando l'atto di asservimento del 30/04/1992. Una porzione di 47 mq del mappale 351 foglio 18 è stato asservito a parcheggio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

nella pratica di costruzione originaria esiste una servitù non aedificandi a favore del Comune di Bargagli, su una superficie di terreno tale da garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità, da perfezionare con atto notarile. Con scrittura privata autenticata del 11/06/2001 sono stati asserviti al fabbricato i mappali 183 e 351 del foglio 18 (oltre ad altri beni, non soggetti a questa procedura), richiamando l'atto di asservimento del



30/04/1992. Una porzione di 47 mq del mappale 351 foglio 18 è stato asservito a parcheggio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

nella pratica di costruzione originaria esiste una servitù non aedificandi a favore del Comune di Bargagli, su una superficie di terreno tale da garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità, da perfezionare con atto notarile. Con scrittura privata autenticata del 11/06/2001 sono stati asserviti al fabbricato i mappali 183 e 351 del foglio 18 (oltre ad altri beni, non soggetti a questa procedura), richiamando l'atto di asservimento del 30/04/1992. Una porzione di 47 mq del mappale 351 foglio 18 è stato asservito a parcheggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

esposizione buona, altezza interna utile 2,77 ml, struttura mista e muratura di tamponamento in laterizi, solai in cemento armato e/o tavelloni, copertura con struttura in legno a vista e tegole (visibili dal sottotetto annesso all'appartamento) non coibentato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio ad un vetro con persiane, impianti elettrico, gas, acqua. pavimento in piastrelle.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

esposizione mediocre, altezza interna utile 2,72 ml, struttura mista e muratura di tamponamento, solai in cemento armato e/o tavelloni, copertura con struttura in legno e tegole non coibentato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, serranda sezionale di accesso sezionale, impianto elettrico e dell'acqua.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

trattasi di area urbana, priva di impianti e/o costruzioni

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

trattasi di area urbana, senza impianti e/o costruzioni

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

trattasi di terreno, incolto, senza impianti e costruzioni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile risulta occupato dall'esecutore [REDACTED] con il figlio



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il figlio

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

il bene risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal figlio

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

il terreno risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

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.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

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.

la nota riguardante l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da titolo
Iscritto a Genova il 27/10/2006
Reg. gen. 52024 - Reg. part. 12177
Importo: € 83.600,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Genova il 15/04/2011
Reg. gen. 12889 - Reg. part. 2314
Importo: € 114.635,02
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22172 - Reg. part. 17453
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo del 24/10/2006 (iscrizione 52024/12177 del 27/10/2006), ipoteca per concessione mutuo del 08/04/2011 (iscrizione 12889/2314 del 15/04/2011) e pignoramento del 07/06/2024 (trcrizione 22172/17453 del 01/07/2024).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Iscrizioni



- **ipoteca** derivante da titolo
Iscritto a Genova il 27/10/2006
Reg. gen. 52024 - Reg. part. 12177
Importo: € 83.600,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Genova il 15/04/2011
Reg. gen. 12889 - Reg. part. 2314
Importo: € 114.635,02
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22172 - Reg. part. 17453
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo del 24/10/2006 (iscrizione 52024/12177 del 27/10/2006), ipoteca per concessione mutuo del 08/04/2011 (iscrizione 12889/2314 del 15/04/2011) e pignoramento del 07/06/2024 (trascrizione 22172/17453 del 01/07/2024).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da titolo
Iscritto a Genova il 27/10/2006
Reg. gen. 52024 - Reg. part. 12177
Importo: € 83.600,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Genova il 15/04/2011
Reg. gen. 12889 - Reg. part. 2314
Importo: € 114.635,02
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22172 - Reg. part. 17453
A favore di **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo del 24/10/2006 (trascrizione 52024/12177 del 27/10/2006), ipoteca per concessione mutuo del 08/04/2011 (trascrizione 12889/2314 del 15/04/2011) e pignoramento del 07/06/2024 (trascrizione 22172/17453 del 01/07/2024).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da titolo
Iscritto a Genova il 27/10/2006
Reg. gen. 52024 - Reg. part. 12177
Importo: € 83.600,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Genova il 15/04/2011
Reg. gen. 12889 - Reg. part. 2314
Importo: € 114.635,02
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22172 - Reg. part. 17453
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo del 24/10/2006 (trascrizione 52024/12177 del 27/10/2006), ipoteca per concessione mutuo del 08/04/2011 (trascrizione 12889/2314 del 15/04/2011) e pignoramento del 07/06/2024 (trascrizione 22172/17453 del 01/07/2024).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da titolo
Iscritto a Genova il 27/10/2006



Reg. gen. 52024 - Reg. part. 12177

Importo: € 83.600,00

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

- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Genova il 15/04/2011
Reg. gen. 12889 - Reg. part. 2314
Importo: € 114.635,02
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22172 - Reg. part. 17453
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo del 24/10/2006 (trascrizione 52024/12177 del 27/10/2006), ipoteca per concessione mutuo del 08/04/2011 (trascrizione 12889/2314 del 15/04/2011) e pignoramento del 07/06/2024 (trascrizione 22172/17453 del 01/07/2024).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

esistono difformità edilizia, consistenti nella realizzazione di due ripostigli, di cui uno già riportato nella scheda catastale ma mancante nelle tavole visionate in comune..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

l'immobile è conforme

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

risulta conforme

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

conforme

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO



conforme

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

pratica edilizia del n.° 401 05/11/1973 (autorizzazione del 22/06/1974), pratica edilizia n.° 3/84 del 24/02/1984, condono edilizio n.° 298/1986 (concessione n.° sa 7/2001). Abitabilità del 1984.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste una difformità consistente nella realizzazione di due ripostigli ed un servizio igienico (dotato di lavatrice, boiler a.c.s., doccia, lavabo e vaso) all'interno di una camera. Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti. Occorre rimuovere il servizio igienico all'interno della camera (costo circa 1.300,00 € compresi i ripristini) e la verifica/rifacimento dell'impianto elettrico, il cui costo potrebbe essere ca 7.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

esiste una sostanziale conformità con le pratiche visionate, essendo presenti piccoli errori grafici.

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.

essendo un garage non necessita di a.p.e.. il costo per la verifica/rifacimento dell'impianto elettrico è ca 750,00 €

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

area urbana

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.

area urbana

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

trattasi di area urbana

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.



trattasi di area urbana

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO

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.

conforme

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.

trattasi di terreno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTTO 5



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA E. BALLETTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di edificio di 4 piani, di complessivi 152,77 mq di superficie commerciale e 121,77 mq di superficie utile (oltre a 32,07 mq di poggiolo), posto al piano rialzato dell'edificio, composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, 4 camere, servizio igienico, cucina e poggiolo. Esposto sui quattro lati dell'edificio, si accede dal vano scale condominiale, sul quale insiste un altro piccolo ripostiglio (già compreso nella superficie indicata sopra). Completa il bene un piano sottotetto di 84,53 mq di superficie commerciale (77 mq superficie utile), al quale si accede da piccola botola posta all'ultimo piano del vano scale condominiale. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite stradina carrabile in parte di proprietà ed in parte in comproprietà. L'ingresso all'abitazione avviene tramite porta caposcala su vano scale condominiale. L'appartamento appare in discreto stato



manutentivo sia nelle parti comuni che in quelle private, con pareti tinteggiate, finestre in alluminio ad un vetro, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. Oltre al servizio igienico propriamente detto, una camera è provvista di altra doccia, tazza e lavabo (con lavatrice e boyler dell'acqua calda sanitaria). Il sottotetto presenta pavimento cementizio non rifinito, pareti al rustico, struttura lignea della copertura visibile, due bucaure con finestre (di cui una mancante), ha altezza al colmo pari a 355 cm ed all'imposta di ca 72 cm. La struttura è mista e la copertura è a falde, con tegole a vista dal sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.519,00

il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, i valori o.m.i. e quelli del borsino immobiliare, oltre ai costi dedotti per rendere commerciabile il bene (circa 1.500,00 € oltre oneri e sanzione per le pratiche edilizie, 1.300,00 € per la rimozione/spostamento del servizio igienico da una camera e da quantificare (circa 7.000,00 €) per l'impianto elettrico.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5**

Trattasi di box situato al piano seminterrato dello stesso edificio dell'appartamento, avente superficie commerciale pari a 16,45 mq e superficie utile pari a 13,33 mq, in discreto stato di conservazione, con serranda sezionale di ingresso larga 2.00 ml ed altezza interna pari a 2.72 ml, provvisto di corrente, acqua corrente e boyler. Pavimento piastrellato e pareti intonacate e tinteggiate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.948,00

il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, i valori o.m.i. e quelli del borsino immobiliare, dedotti i costi da sostenere (ca 750,00 € per l'impianto elettrico).

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5**

Trattasi di area urbana con pavimentazione in pietrisco, avente superficie pari a 9 mq, posta in prossimità dell'ingresso all'area cortilizia ed adibita a passaggio carrabile comune verso l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 7, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 180,00

il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato e dedotti i costi da sostenere. Trattasi di area urbana adibita a passaggio comune, essendo l'unica via di accesso allo stabile, per cui nella stima tale scomodo è stato preso in considerazione. Occorrerebbe frazionare al n.c.t. la porzione già individuata al n.c.e.u. con il sub. 7.

- **Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5**

Trattasi di area urbana di 18 mq con pavimentazione in pietrisco, avente funzione di parcheggio, posta in prossimità dell'accesso allo stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 12, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 700,00

il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati



i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato e dedotti i costi da sostenere. Trattasi di area urbana avente funzione di parcheggio esclusivo, posta all'interno di più ampia area di proprietà comune, per cui tale comodo, nel criterio di stima, è stato tenuto in considerazione. Occorrerebbe frazionare al n.c.t. la porzione già individuata al n.c.e.u. con il sub. 12.

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto
 trattasi di terreno incolto pianeggiante, parzialmente cementato, avente estensione pari a 550 mq, nelle immediate vicinanze dello stabile (circa 15 ml), al quale si accede dalla strada di accesso allo stabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 351, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 852,50
 trattasi di terreno incolto, la cui valutazione è stata effettuata secondo la tabella dei v.a.m. (€ 15.501/ha).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	177,70 mq	470,00 €/mq	€ 83.519,00	100,00%	€ 83.519,00
Bene N° 2 - Garage Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	16,45 mq	240,00 €/mq	€ 3.948,00	100,00%	€ 3.948,00
Bene N° 3 - Area urbana Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	9,00 mq	20,00 €/mq	€ 180,00	100,00%	€ 180,00
Bene N° 4 - Area urbana Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5	14,00 mq	50,00 €/mq	€ 700,00	100,00%	€ 700,00
Bene N° 5 - Terreno Bargagli (GE) - Via E. Balletto	550,00 mq	1,55 €/mq	€ 852,50	100,00%	€ 852,50
				Valore di stima:	€ 89.199,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattandosi di beni soggiacenti alla medesima procedura ma aventi subalterni diversi, la descrizione degli stessi è stata suddivisa per ciascun subalterno.



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 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viviani Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - cdu (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - provvedimento condono edilizio (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - DISEGNI CONDONO (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ASSERVIMENTO (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - WAX (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 3 Foto - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Atto di provenienza - Trascrizione ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Altri allegati - inquadramento fotografico (Aggiornamento al 08/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di edificio di 4 piani, di complessivi 152,77 mq di superficie commerciale e 121,77 mq di superficie utile (oltre a 32,07 mq di poggolo), posto al piano rialzato dell'edificio, composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, 4 camere, servizio igienico, cucina e poggolo. Esposto sui quattro lati dell'edificio, si accede dal vano scale condominiale, sul quale insiste un altro piccolo ripostiglio (già compreso nella superficie indicata sopra). Completa il bene un piano sottotetto di 84,53 mq di superficie commerciale (77 mq superficie utile), al quale si accede da piccola botola posta all'ultimo piano del vano scale condominiale. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite stradina carrabile in parte di proprietà ed in parte in comproprietà. L'ingresso all'abitazione avviene tramite porta caposcala su vano scale condominiale. L'appartamento appare in discreto stato manutentivo sia nelle parti comuni che in quelle private, con pareti tinteggiate, finestre in alluminio ad un vetro, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. Oltre al servizio igienico propriamente detto, una camera è provvista di altra doccia, tazza e lavabo (con lavatrice e boiler dell'acqua calda sanitaria). Il sottotetto presenta pavimento cementizio non rifinito, pareti al rustico, struttura lignea della copertura visibile, due bucatore con finestre (di cui una mancante), ha altezza al colmo pari a 355 cm ed all'imposta di ca 72 cm. La struttura è mista e la copertura è a falde, con tegole a vista dal sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: esistono difformità edilizia, consistenti nella realizzazione di due ripostigli, di cui uno già riportato nella scheda catastale ma mancante nelle tavole visionate in comune..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
Trattasi di box situato al piano seminterrato dello stesso edificio dell'appartamento, avente superficie commerciale pari a 16,45 mq e superficie utile pari a 13,33 mq, in discreto stato di conservazione, con serranda sezionale di ingresso larga 2.00 ml ed altezza interna pari a 2.72 ml, provvisto di corrente, acqua corrente e boiler. Pavimento piastrellato e pareti intonacate e tinteggiate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile è conforme
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
Trattasi di area urbana con pavimentazione in pietrisco, avente superficie pari a 9 mq, posta in prossimità dell'ingresso all'area cortilizia ed adibita a passaggio carrabile comune verso l'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 7, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: risulta conforme
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5
Trattasi di area urbana di 18 mq con pavimentazione in pietrisco, avente funzione di parcheggio, posta in prossimità dell'accesso allo stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 12, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: conforme
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via E. Balletto
trattasi di terreno incolto pianeggiante, parzialmente cementato, avente estensione pari a 550 mq, nelle



immediate vicinanze dello stabile (circa 15 ml), al quale si accede dalla strada di accesso allo stabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 351, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: conforme



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 274/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	177,70 mq
Stato conservativo:	l'immobile appare in discreto stato manutentivo, sia esternamente che internamente.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di edificio di 4 piani, di complessivi 152,77 mq di superficie commerciale e 121,77 mq di superficie utile (oltre a 32,07 mq di poggolo), posto al piano rialzato dell'edificio, composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, 4 camere, servizio igienico, cucina e poggolo. Esposto sui quattro lati dell'edificio, si accede dal vano scale condominiale, sul quale insiste un altro piccolo ripostiglio (già compreso nella superficie indicata sopra). Completa il bene un piano sottotetto di 84,53 mq di superficie commerciale (77 mq superficie utile), al quale si accede da piccola botola posta all'ultimo piano del vano scale condominiale. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite stradina carrabile in parte di proprietà ed in parte in comproprietà. L'ingresso all'abitazione avviene tramite porta caposcala su vano scale condominiale. L'appartamento appare in discreto stato manutentivo sia nelle parti comuni che in quelle private, con pareti tinteggiate, finestre in alluminio ad un vetro, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. Oltre al servizio igienico propriamente detto, una camera è provvista di altra doccia, tazza e lavabo (con lavatrice e boyler dell'acqua calda sanitaria). Il sottotetto presenta pavimento cementizio non rifinito, pareti al rustico, struttura lignea della copertura visibile, due bucatore con finestre (di cui una mancante), ha altezza al colmo pari a 355 cm ed all'imposta di ca 72 cm. La struttura è mista e la copertura è a falde, con tegole a vista dal sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] con il figlio		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	16,45 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in discreto stato d'uso manutentivo, sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di box situato al piano seminterrato dello stesso edificio dell'appartamento, avente superficie commerciale pari a 16,45 mq e superficie utile pari a 13,33 mq, in discreto stato di conservazione, con serranda sezionale di ingresso larga 2.00 ml ed altezza interna pari a 2.72 ml, provvisto di corrente, acqua corrente e boyler. Pavimento piastrellato e pareti intonacate e tinteggiate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il figlio

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 7, Categoria F1	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	area urbana in normale stato d'uso		
Descrizione:	Trattasi di area urbana con pavimentazione in pietrisco, avente superficie pari a 9 mq, posta in prossimità dell'ingresso all'area cortilizia ed adibita a passaggio carrabile comune verso l'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il bene risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via E. Balletto 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 183, Sub. 12, Categoria F1	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	area urbana in normale stato d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana di 18 mq con pavimentazione in pietrisco, avente funzione di parcheggio, posta in prossimità dell'accesso allo stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal figlio		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via E. Balletto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 351, Qualità	Superficie	550,00 mq



	Seminativo		
Stato conservativo:	terreno in normale stato d'uso, incolto		
Descrizione:	trattasi di terreno incolto pianeggiante, parzialmente cementato, avente estensione pari a 550 mq, nelle immediate vicinanze dello stabile (circa 15 ml), al quale si accede dalla strada di accesso allo stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il terreno risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio		

