
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B.....	22

INCARICO

All'udienza del 17/09/2024, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Serra, 4/6 - 16122 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 3358348213, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2024 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 DOLO 2B, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Trattasi di piccolo edificio da terra a tetto composto da PT - P1° e sottotetto, edificato in zona isolata raggiungibile pedonalmente, dalla viabilità ordinaria su via Dolo, in zona prettamente agricola, ubicata a circa 20 km. dal casello autostradale di Genova Est e a 25 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Trattasi di appezzamento di terreno adiacente la casa, totalmente incolto con giacitura leggermente acclive.

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** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

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 DOLO 2B, PIANO T-1-2

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° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Nord-Ovest: Muri perimetrali su distacco di prop. verso mapp. 117 NCT
Nord-Est: Muri perimetrali sverso mappale 126 NCT;
Sud-Est: Muri perimetrali verso mappale 126 NCT;
Sud-Ovest: Muri divisorii verso fabbricato rurale di cui al mappale 124 NCT.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Nord-Ovest: verso mapp. 116 NCT
Nord-Est: verso mappale 429 NCT;
Sud-Est: verso mappale 124-118-113 NCT;
Sud-Ovest: verso mappale 115 NCT.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,25 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,58 m	T-1 e sottotetto
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2003 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 429 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T-1-2
Dal 16/05/2008 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 429 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 227,76 Piano T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2003 al 16/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 201,00 Reddito agrario € 188,00
Dal 16/05/2008 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 201,00 Reddito agrario € 188,00

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	429			A4	2	4,5	128 mq	227,76 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta leggermente difforme da quanto autorizzato, limitatamente a:

- 1.La rappresentazione nel piano sottotetto di un muro divisorio che delimita la parte non agibile del tetto, che invece risulta aperto, come rappresentato nella planimetria catastale.
- 2.Realizzazione di una contro parete di circa 70 cm nella parete S/E (lato corto) e S/O (lato lungo) del piano terra;
- 3.Mancata realizzazione di una contro parete a formare una piccola intercapedine nella parete S/O del piano primo, come prescritto dalla Concessione in Sanatoria

Per le difformità riscontrate al punto 2, sarà necessario addivenire ad un aggiornamento catastale per l'esatta rappresentazione grafica.

Si stima un costo del professionista di € 700 compreso IVA e tributi catastali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

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
36	117				Seminativo	2	520 mq	201 €	188 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

L'immobile si trova nella disponibilità degli esecutati, ma versa in completo stato di abbandono pur mantenendo un sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Il terreno si trova nella disponibilità degli esecutati, ma versa in completo stato di abbandono da qualche tempo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Trattasi di piccolo fabbricato unifamiliare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Nulla da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: buone

Solai: in laterocemento - condizioni: buone

Copertura: tipologia: in legno a falde - condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Tamponamenti esterni: in muratura di mattoni - condizioni: buone

Portone accesso: tipologia: doppia anta - materiale: legno - condizioni: buone

Cucina: pavimenti e in piastrelle di ceramica e rivestimento pareti in perlinato di legno - condizioni: sufficienti

Bagni: pavimenti e rivestimento pareti in grès ceramico - condizioni: buone

Pavimenti: in parquet di legno - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Elettrico: sottotraccia ma sprovvisto di certificazione

Termico: autonomo per la presenza di caloriferi, ma la caldaia al momento non è presente

Impianto ACS: Boyler elettrico

Impianto di raffrescamento

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Terreni agricolo a destinazione seminativo, si allega il CDU

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose e disabitato da qualche tempo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2003 al 16/05/2008	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Basso Luciano	05/08/2003	64624	10276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di genova	18/08/2003	30623	18367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ridella Riccardo	16/05/2008	628296	19330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Genova	22/05/2008	19594	12571
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2003 al 16/05/2008	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Basso Luciano	05/08/2003	64624	10276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di genova	18/08/2003	30623	18367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2008	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ridella Riccardo	16/05/2008	628296	19330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Genova	22/05/2008	19594	12571
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 22/05/2008
Reg. gen. 19595 - Reg. part. 3618
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 168.000,00
Rogante: Notaio Ridella
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 62897
N° raccolta: 19331
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 23/04/2024
Reg. gen. 13730 - Reg. part. 1726
Quota: 1/1
Importo: € 179.489,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.744,52
Rogante: Agenzia delle entrate
Data: 19/04/2024
N° repertorio: 8764
N° raccolta: 4824

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Genova il 29/06/2015
Reg. gen. 15964 - Reg. part. 12229
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 22/05/2024
Reg. gen. 17168 - Reg. part. 13599
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 22/05/2008
Reg. gen. 19595 - Reg. part. 3618
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 168.000,00
Rogante: Notaio Ridella
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 62897
N° raccolta: 19331

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Genova il 29/06/2015
Reg. gen. 15964 - Reg. part. 12229
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 22/05/2024
Reg. gen. 17168 - Reg. part. 13599
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Rispetto alla cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Bargagli, il fabbricato ricade in Zona Ep - Zone agricole produttive per orticoltura e frutticoltura. Ricade inoltre in Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed area a rischio geologico lieve o trascurabile disciplinata dalle N.T.A. del Piano do bacino del Torrente Bisagno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

Rispetto alla cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Bargagli, il terreno ricade in Zona Ep - Zone agricole produttive per orticoltura e frutticoltura. Ricade inoltre in Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed area a rischio geologico lieve o trascurabile disciplinata dalle N.T.A. del Piano do bacino del Torrente Bisagno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Bargagli, si è reperito unicamente il progetto n° 206 del 16/01/2003 per il mantenimento di alcune opere interne all'edificio, che ha ottenuto la relativa Concessione in Sanatoria n°21/2003 del con ordinanza n° 41 del 11/07/2003.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta leggermente difforme da quanto autorizzato, limitatamente a:

- 1.La rappresentazione nel piano sottotetto di un muro divisorio che delimita la parte non agibile del tetto, che invece risulta aperto, come rappresentato nella planimetria catastale.
- 2.Realizzazione di una contro parete di circa 70 cm nella parete S/E (lato corto) e S/O (lato lungo) del piano terra;
- 3.Mancata realizzazione di una contro parete a formare una piccola intercapedine nella parete S/O del piano primo, come prescritto dalla Concessione in Sanatoria.

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.

Le difformità riscontrate ai punti 1 e 2 sono regolarizzabili in applicazione dell'art. 21 bis comma 1 della L.R. 16/2008, con il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00.

Si stima un costo del professionista di € 1.500 compreso IVA e spese per diritti di segreteria, per un totale compresa sanzione di €. 2.500.

Per le difformità riscontrate al punto 3, sarà necessario realizzare lungo la parete S/O del piano primo una parete in mattoni, intonacata al civile e tinteggiata.

Si stima un costo complessivo di € 1.500.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

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

Nulla da segnalare

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

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 DOLO 2B, piano T-1-2
Trattasi di piccolo edificio da terra a tetto composto da PT - P1° e sottotetto, edificato in zona isolata raggiungibile pedonalmente, dalla viabilità ordinaria su via Dolo, in zona prettamente agricola, ubicata a circa 20 km. dal casello autostradale di Genova Est e a 25 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 429, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.823,60
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B
Trattasi di appezzamento di terreno adiacente la casa, totalmente incolto con giacitura leggermente acclive.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 117, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 806,05

Per la valutazione dei beni oggetto di stima vedi allegato 10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2	128,00 mq	295,45 €/mq	€ 37.823,60	100,00%	€ 37.823,60
Bene N° 2 - Terreno Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B	520,00 mq	1,55 €/mq	€ 806,05	100,00%	€ 806,05
				Valore di stima:	€ 38.629,65

Valore di stima: € 38.629,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Detrazione per accesso pedonale disagiato	3782,32	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4700,00	€
arrotondamento	215,46	€

Valore finale di stima: € 28.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 02/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura NCEU (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura NCT (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria NCEU (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa NCT (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria immobile (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Sanatoria edilizia n° 206/2003 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VAM Bargagli (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valutazione analitica peritale (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 09/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2
Trattasi di piccolo edificio da terra a tetto composto da PT - P1° e sottotetto, edificato in zona isolata raggiungibile pedonalmente, dalla viabilità ordinaria su via Dolo, in zona prettamente agricola, ubicata a circa 20 km. dal casello autostradale di Genova Est e a 25 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 429, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Bargagli, il fabbricato ricade in Zona Ep - Zone agricole produttive per orticoltura e frutticoltura. Ricade inoltre in Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed area a rischio geologico lieve o trascurabile disciplinata dalle N.T.A. del Piano do bacino del Torrente Bisagno.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B
Trattasi di appezzamento di terreno adiacente la casa, totalmente incolto con giacitura leggermente acclive.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 117, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente strumento urbanistico del Comune di Bargagli, il terreno ricade in Zona Ep - Zone agricole produttive per orticoltura e frutticoltura. Ricade inoltre in Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed area a rischio geologico lieve o trascurabile disciplinata dalle N.T.A. del Piano do bacino del Torrente Bisagno.

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 429, Categoria A4	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nella disponibilità degli esecutati, ma versa in completo stato di abbandono pur mantenendo un sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo edificio da terra a tetto composto da PT - P1° e sottotetto, edificato in zona isolata raggiungibile pedonalmente, dalla viabilità ordinaria su via Dolo, in zona prettamente agricola, ubicata a circa 20 km. dal casello autostradale di Genova Est e a 25 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - VIA DOLO 2B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 117, Qualità Seminativo	Superficie	520,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova nella disponibilità degli esecutati, ma versa in completo stato di abbandono da qualche tempo.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno adiacente la casa, totalmente incolto con giacitura leggermente acclive.		
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 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B, PIANO T-1-2

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 22/05/2024
Reg. gen. 17168 - Reg. part. 13599
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA DOLO 2B

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 22/05/2024
Reg. gen. 17168 - Reg. part. 13599
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura