

R.E. 352/2024 e 207/2025

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esproprio promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

**RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.p.A.**

Creditore procedente

contro

Debitori esecutati

G.E.: dott. Andrea Balba

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI**

**Bargagli (GE), Loc. Vaxe, Via Aimone Martini civ. n. 99 (ex 63 B)**

---

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Ronzitti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2397

Con studio in Via Montello 13/6– 16137 GENOVA – Cell. 347.9187021 – mail: silviaronzitti.arch@gmail.com

**LOTTO: appartamento in Bargagli (Genova), Loc. Vaxe, Via Aimone Martini civ. n. 99 (ex 63 B) posto al piano primo.**

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito in Comune di Bargagli (Genova), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 99 (ex 63B) di Via Aimone Martini e più precisamente:

- A - appartamento posto al piano primo, con ingresso esterno indipendente (Allegato B.3.), composto da: ingresso (Allegato B.4.), cucina (Allegato B.5.), soggiorno (Allegato B.6.), n. 4 camere (Allegati B.7., B.8., B.9. e B.10.), disimpegno (Allegato B.11.), bagno (Allegato B.12.), ripostiglio (Allegato B.13.) e n. 2 balconi (Allegato B.1.);
- B - magazzino posto al piano terra, con accesso dal terreno di proprietà (Allegati B.15., B.16., B.17., B.18., B.19., B.20., B.21., B.22.), composto da: ingresso (Allegato B.23.), vano 1 (Allegato B.24.), vano 2 (Allegato B.25.), vano 3 (Allegato B.27.), vano 4 (Allegato B.28.), vano 5 con accesso indipendente (Allegati B.29. e B.30.), vano 6 (Allegato B.31.), disimpegno (Allegato B.26.), bagno (inteso come vano con attacchi di adduzione e scarico) (Allegato B.32.), piccolo volume interrato con accesso indipendente non presente nella planimetria catastale e nelle tavole di progetto (Allegato B.33.);
- C - volume indipendente condonato con destinazione d'uso box (piano strada) e magazzini (piano sottostrada) (Allegati B.34, B.35. e B.36.).

Il fabbricato insiste su un terreno di proprietà di 650 mq circa.

#### **1.1 - Dati tecnici:**

A - Appartamento:	128,70 mq. (superficie lorda commerciale)
Balconi e aree esterne:	21,00 mq
Terreno:	520,00 mq (al netto dei fabbricati)
B - Magazzini:	128,70 mq. (superficie lorda commerciale)
C - Box:	18,00 mq
Magazzini e cantina:	28,50 mq

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

A -  $(128,70 \text{ mq.} \times 1) + (21,00 \text{ mq.} \times 0,25) + (128,70 \text{ mq.} \times 0,1) + (391,30 \text{ mq.} \times 0,02) = 154,00 \text{ mq.}$  (arrotondato per difetto)

B - 128,70 mq

C - 18,00 mq (box)

28,5 mq (magazzino)

### 1.3 - Identificativi catastali

A - L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ([redacted])  
- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , con i seguenti dati:

- Sezione ---, foglio 6, mappale 858, sub. 1 - Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano primo - categoria A/3 - classe II° - consistenza 7 vani - R.C. €. 542,28;

B - Il magazzino risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ([redacted])  
- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , con i seguenti dati:

- Sezione ---, foglio 6, mappale 858, sub. 2 - Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano terra - categoria C/2 - classe II° - consistenza 113 mq - R.C. €. 379,34;
- Il terreno (stessa intestazione dei precedenti immobili) risulta censito con i seguenti dati:
  - Catasto terreni - Ente urbano ---, foglio 6, mappale 858 - Superficie 650 mq.

C - Il magazzino ed il box oggetto di condono sono stati inseriti in mappa e risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$

- [redacted] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , con i seguenti dati:

- **(Magazzino)** Sezione ---, foglio **6**, mappale **858**, sub. **3** – Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano **terra e S1** - categoria **C/2** - classe **II°** - consistenza **29 mq** - R.C. **€. 97,35**;
- **(Box)** Sezione ---, foglio **6**, mappale **858**, sub. **4** – Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano **terra** - categoria **C/6** - classe **II°** - consistenza **19 mq** - R.C. **€. 76,54**;

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 e 2 sono stati costituiti sull'unte urbano NCT, Foglio 6, Particella 858, questo generato dalla soppressione dell'originaria consistenza NCT, Foglio 6, Particella 169.

Le visure catastali non sono state aggiornate.

#### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali del 17/05/1976 (**Allegati A.1. e A.2.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate per l'appartamento nella planimetria catastale stessa (**Allegato A.1.**) e consistenti in:

- eliminazione di 2 spalline nella zona ingresso;
- per il magazzino al piano terra (**Allegato A.2.**) si riporta la tavola di rilievo (**Allegato A.3.**) con indicazione delle difformità in quanto molto più rilevanti;
- per i volumi oggetto di condono (altro magazzino e box) non si sono riscontrate difformità.

#### 1.5 – Confini

Il terreno confina:

- a nord est: con strada vicinale;
- a sud est: con mappale 176;
- a sud ovest: con mappali 872, 177 e 168;
- a nord ovest: con mappale 165;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona:

Comune ligure in provincia di Genova, Bargagli è un centro dell'alta valle del torrente Bisagno. Il paese è distribuito in diversi nuclei alle pendici del Monte Croce di Bragalla, con le frazioni ubicate nelle valli secondarie e lo stesso capoluogo spezzato in distinti gruppi urbani (in quanto a cavallo della Statale 45).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici (servizio extra urbano).

## 3. STATO DI POSSESSO

L'intero immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile A (sub. 1) gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio D'Arco Carlo del 21 dicembre 2001 repertorio n. 13522 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Genova in data 28/12/2001 al numero generale 38869 e al numero particolare 8414 a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova, C.F. 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova Via Cassa di Risparmio 15, per capitale di £. 52.279.290 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di £. 104.558.580, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 sito nel Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

- Debitore non datore di ipoteca [redacted] nato a [redacted] in data [redacted]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti.

- In data 9/12/2021 ai nn. 44361/6700 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rinnovazione).
- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Genova del 14/02/2005 repertorio n. 5044/2005 ed iscritta presso di Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 15/02/2005 al numero generale 6926 e al numero particolare 1486 a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova, C.F. 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova Via Malta 4/2, per capitale di € 28.398,23 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 40.000,00 a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 sito nel Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Genova del 14/05/2008 repertorio n. 3978/2008 e trascritto presso di Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 12/06/2008 al numero generale 22859 e al numero particolare 14832 a favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova, C.F. 03285880104, a carico di [redacted] nato [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 sito nel Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio D'Arco Carlo del 21 dicembre 2001 repertorio n. 13522 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Genova in data 09/12/2021 al numero generale 44361 e al numero particolare 6700 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, per capitale di € 27.000,00 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di € 54.000,00 a carico di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, \_\_\_\_\_ in data 13/01/1939, \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà sugli immobili: riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 3 (ex Sub. 1); riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 4 (ex Sub. 1); siti in Comune di Bargagli (GE).
- **Debitore non datore di ipoteca** ( \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ )
- **Verbale di pignoramento immobili** atto Unep Corte di Appello di Genova del 08/07/2024 repertorio n. 6825 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 28/08/2024 al numero generale 29977 e al numero particolare 23697 a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Milano, C.F. 05828330638, a carico di \_\_\_\_\_ per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 6, Particella 858, Subalterno 1, sito in Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

Sull'immobile B (sub. 2) gravano le seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giud. Corte di Appello di Genova del 05/05/2025 repertorio n. 4613 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 20/05/2025 al numero generale 17237 e al numero particolare 13712 a favore di Amco - Asset Management Company

S.p.A. con sede in Milano, C.F. 05828330638, a carico [redacted] nato a Genova in data [redacted] per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, [redacted] in data [redacted] per diritti pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 6, Particella 858, Subalterno 1, sito in Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

#### 4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1500,00

4.2.2. di conformità catastale: €. 800,00

Oltre oneri di legge

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di casa indipendente non ci sono spese condominiali.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

[redacted] per diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà;

[redacted] per diritti pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà.

Si rileva trascritto atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Genova del 28/11/2022, repertorio n. 9130/2022 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 05/01/2023 al numero di registro generale 330 e numero di registro particolare 276 a favore di [redacted]

[redacted] in data [redacted] nato a Genova in [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted]

13/01/1939 per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, l'immobile riportato in NCT a Foglio 6, Particella 169, immobile soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 6, Particella 858 su cui è stato costruito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del notaio Dr. Giuseppino Traverso del 08/05/1968 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 03/06/1968 al numero di registro generale 12674 e numero di registro particolare 9383 da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di \_\_\_\_\_ di cui alla procedura.

### 7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in seguito a pratica edilizia n. 257 del 25/06/1968 del Comune di Bargagli, Autorizzazione n. 2745, decreto di abitabilità n. 2051/72 del 19/07/1972. Non risultano pratiche edilizie di manutenzione straordinaria per opere interne.

Le irregolarità dovranno essere sanate tramite comunicazione in base all'art. 22 commi 1 e 2 della L.R. 16/08. "Opere interne alle costruzioni eseguite prima del 17 marzo 1985, che non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio".

Per il box ed il magazzino (parte C) è stato presentato un condono in data 25/03/1986 prot. n. 1253. Nella pratica di condono il richiedente dichiara: "Quale proprietario del fabbricato sito in Via A. Martiri 99, ubicato a N.C.T. foglio 6, Mapp. 169, di avere costruito sul distacco dello stesso, ad uso pertinenziale dell'abitazione un fabbricato, misto in muratura lamiera e legno, ad uso box e magazzini (dei quali in parte già concessi in precario) della superficie complessiva netta di mq. 50,75 circa. Tali opere sono state realizzate nell'anno 1980.

## **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.R.G. del comune di Bargagli il fabbricato è ricompreso in zona omogenea Bs – Zona Residenziale Saturata (Art. 35).

## **9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

## **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde non praticabile
Scale:	ubicazione: esterna – Ascensore: non presente
Balconi:	presenti – condizioni: buone

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/te esterna:	marciapiede in cemento – condizioni: scarse
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Porta ingresso:	tipologia: ad anta doppia - materiale: legno - condizioni: scarse
Scale:	gradini esterni con pedate in marmo – condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre in legno vetro singolo, condizioni: scarse tapparelle in pvc – condizioni scarse (piano primo) persiane in alluminio – condizioni scarse (piano terra)
Infissi interni:	porte in legno e vetro - condizioni: scarse

Bagno:	bagno: completo di wc, bidet lavabo e doccia.
Pavimenti:	piastrelle in ceramica - condizioni: discrete (bagno) tozzetti di marmo e graniglia - condizioni: sufficienti (cucina, sala, camere e disimpegni)
Pareti:	ceramica (bagno e cucina) e tinteggiatura - condizioni: scarse

**Impianti:**

Citofonico:	non presente
Gas:	alimentazione: gas metano
Elettrico:	non a norma
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	impianto di riscaldamento autonomo

Nota: il piano terra non presenta finiture di nessun tipo, i muri sono stati lasciati "al grezzo". La conformazione degli spazi e l'altezza interna dei locali adibiti a magazzini permetterebbero la loro riconversione ad uso abitativo tramite pratica di cambio d'uso (SCIA o Permesso di costruire) da magazzini ad abitativo con il pagamento degli oneri.

Il sito presenta accumuli di materiali inerti e detriti, prevalentemente localizzati nelle aree esterne e negli spazi adibiti a deposito al piano terra. La loro rimozione potrebbe risultare particolarmente onerosa, sia per l'ingente quantità che per la tipologia dei materiali presenti. Ai fini di un corretto smaltimento, sarà necessario effettuare una valutazione tecnica preliminare. Tutto il materiale dovrà poi essere caricato su mezzi idonei e conferito in discarica, con il relativo pagamento degli oneri previsti.

E' stato redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica codice certificato n. 0720253689, valido fin al 23/01/2035, l'edificio rientra in classe E.

## 11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

### 11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 11.3. Stima del valore a base d'asta

#### **Valori OMI:**

**Abitativo.** Minimo 810,00 €/mq – Massimo 1200,00 €/mq

**Magazzini.** Minimo 390,00 €/mq – Massimo 570,00 €/mq

**Box.** Minimo 710,00 €/mq – Massimo 1050,00 €/mq

(riferiti al 2° semestre 2024) – zona centrale (Comune di Bargagli).

#### **Lotto unico:**

- appartamento piano primo della superficie virtuale pari a mq. 154,00.  
(mq. 154,00 x €/mq. 1.000,00) = **€. 154.000,00**
- magazzini piano terra della superficie virtuale pari a mq. 128,70.  
(mq. 128,70 x €/mq. 400,00) = **€. 51.480,00**
- box piano strada (volume condonato) superficie pari a mq. 18,00

(mq. 18,00 x €/mq. 500,00) = €. 9.000,00  
- magazzini piano sottostrada (volume condonato) superficie pari a mq. 28,50  
(mq. 28,50 x €/mq. 300,00) = €. 8.550,00

**Valore totale del lotto: €. 223.000,00 (duecentoventitremila/00)**

**(arrotondato per difetto)**

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

**Valore a base d'asta per la quota di 1/1:**

**€. 212.000,00 (duecentododicimila/00)**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota degli esecutati è così ripartita:

**1/4):**

**€. 53.000,00 (cinquantatremila/00)**

**3/4):**

**€. 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)**

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### **13.1 – Operazioni peritali**

- giuramento in data 20/03/2023;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/12/2024 – 23/12/2024 – 17/07/2025;

### **13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Bargagli;

- accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.

Genova, 07 aprile 2026

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

ALLEGATO "A"

N° R.E. 352/2024 e 207/2025

Immobile: Bargagli (GE), Loc. Vaxe, Via Aimone Martini civ. n. 99 (ex 63B)

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.

Creditore precedente

[REDACTED] Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

*Cartografia*

MOD. CAT. 111  
L. 11/11/1976



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

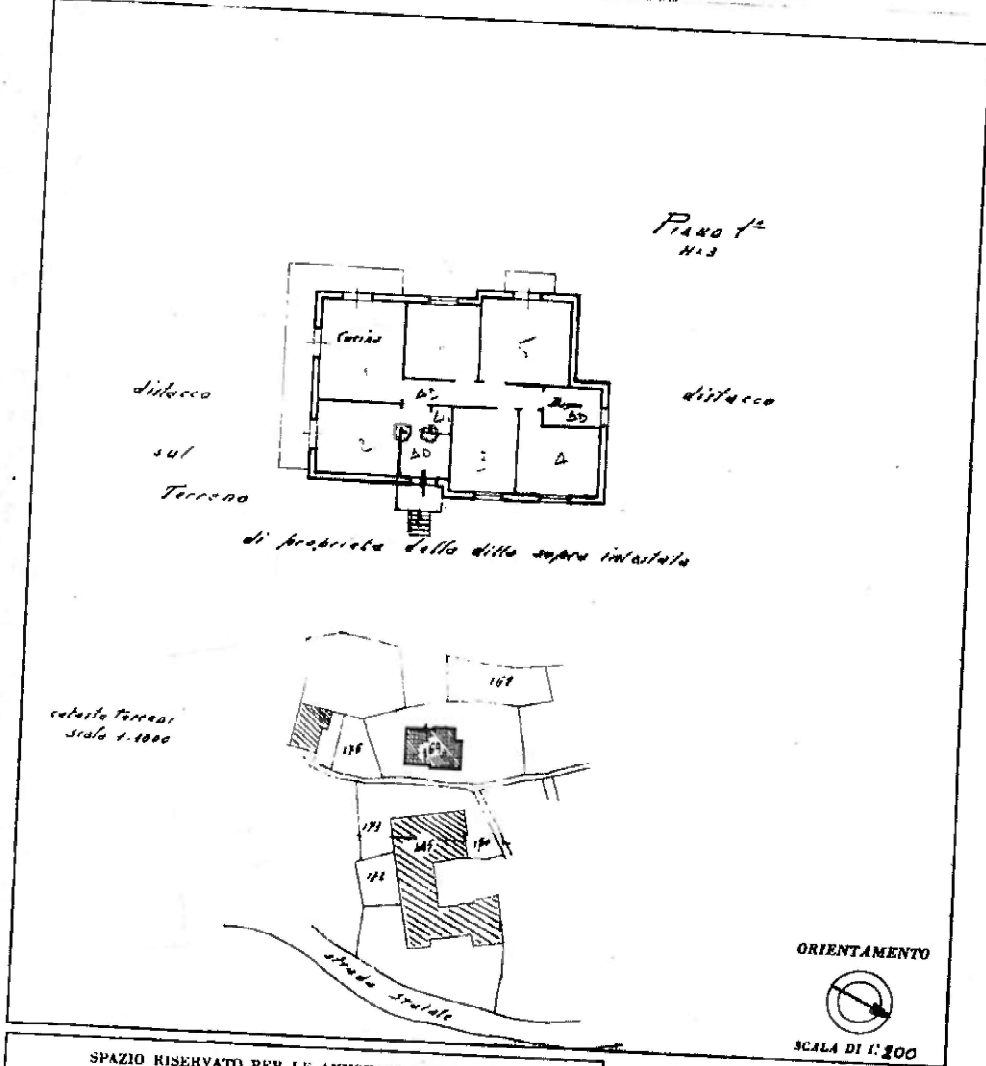
Min. R. (Cassa) - Sede Edilizia (Finanziaria)

L. 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borsoari Via Simone Martini N° 63

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Senigallia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	2370

Completata dal (Firma, nome e cognome del tecnico)

Dott. Pina Piffoni Maria Carla

Inscritta all'Albo dei Periti

dalla Provincia di Senigallia

DATA 4-5-1975 Art. 11, n. 591

Firma: U. Paolo Savodi

una planimetria in atti

Data presentazione: 17/05/1976 - Data: 18/12/2024 - n. T480 - Richiedente: RNZSLV70B44D969M

File schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 1 - Planimetria catastale piano primo

Data presentazione: 17/05/1976 - Data: 10/02/2025 - n. T570128 - Richiedente: RNZSLV70B44D969M



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

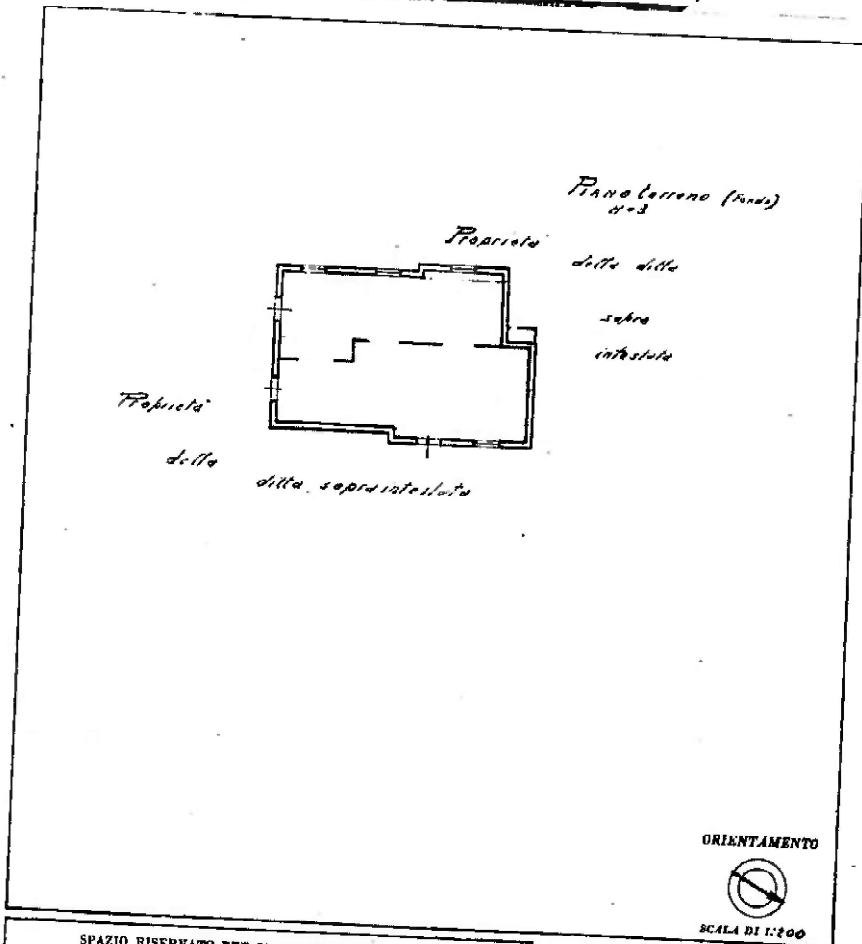
Libro 15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bargagli Via Almondo Martini N°63

Ditta

Allegato alla domanda di presentazione al Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	17 MAG. 1976
PROT. N°	2391

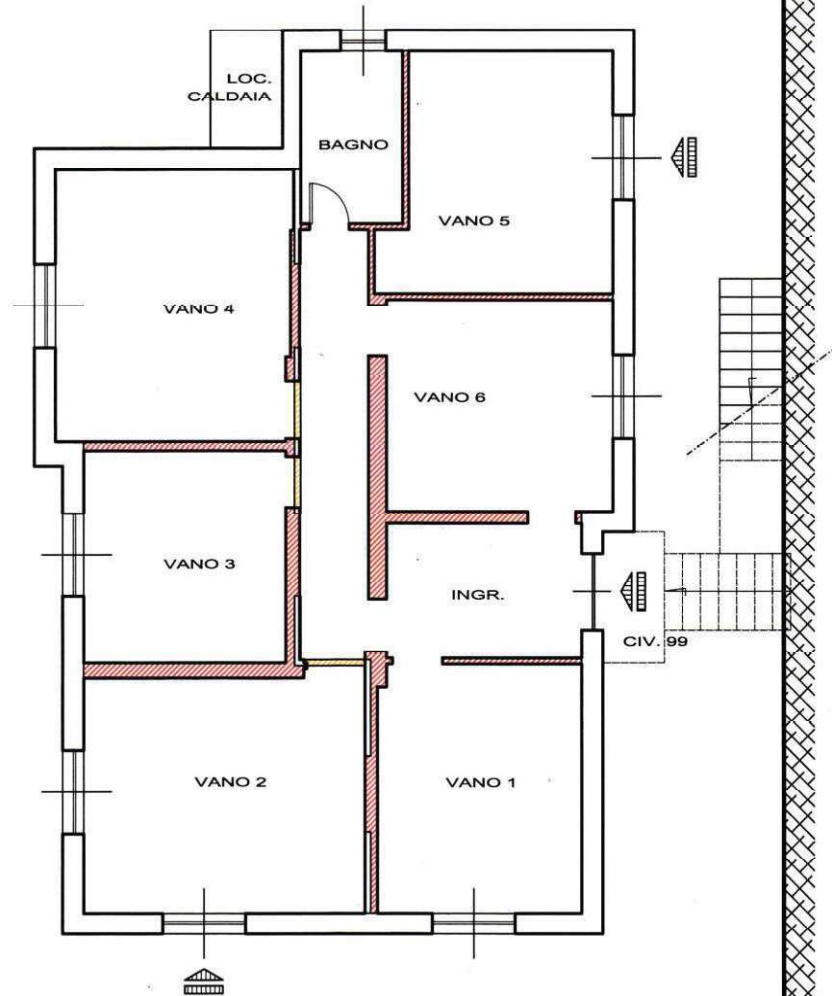
Completata dal \_\_\_\_\_  
 (Firma e cognome del tecnico)  
 Dott. Itt. ...  
 Iscritto all' ... ..  
 della Provincia di ... ..  
 DATA 4-5-1976  
 Firma: U. Carlo David

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2025 - Comune di BARGAGLI (A638) - Foglio 6 - Particella 858 - Subalterno 2 >



Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 17/05/1976 - Data: 10/02/2025 - n. T570128 - Richiedente: RNZSLV70B44D969M  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 2 - Planimetria catastale piano terra

PIANO TERRA  
CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE  
E LA PLANIMETRIA CATASTALE

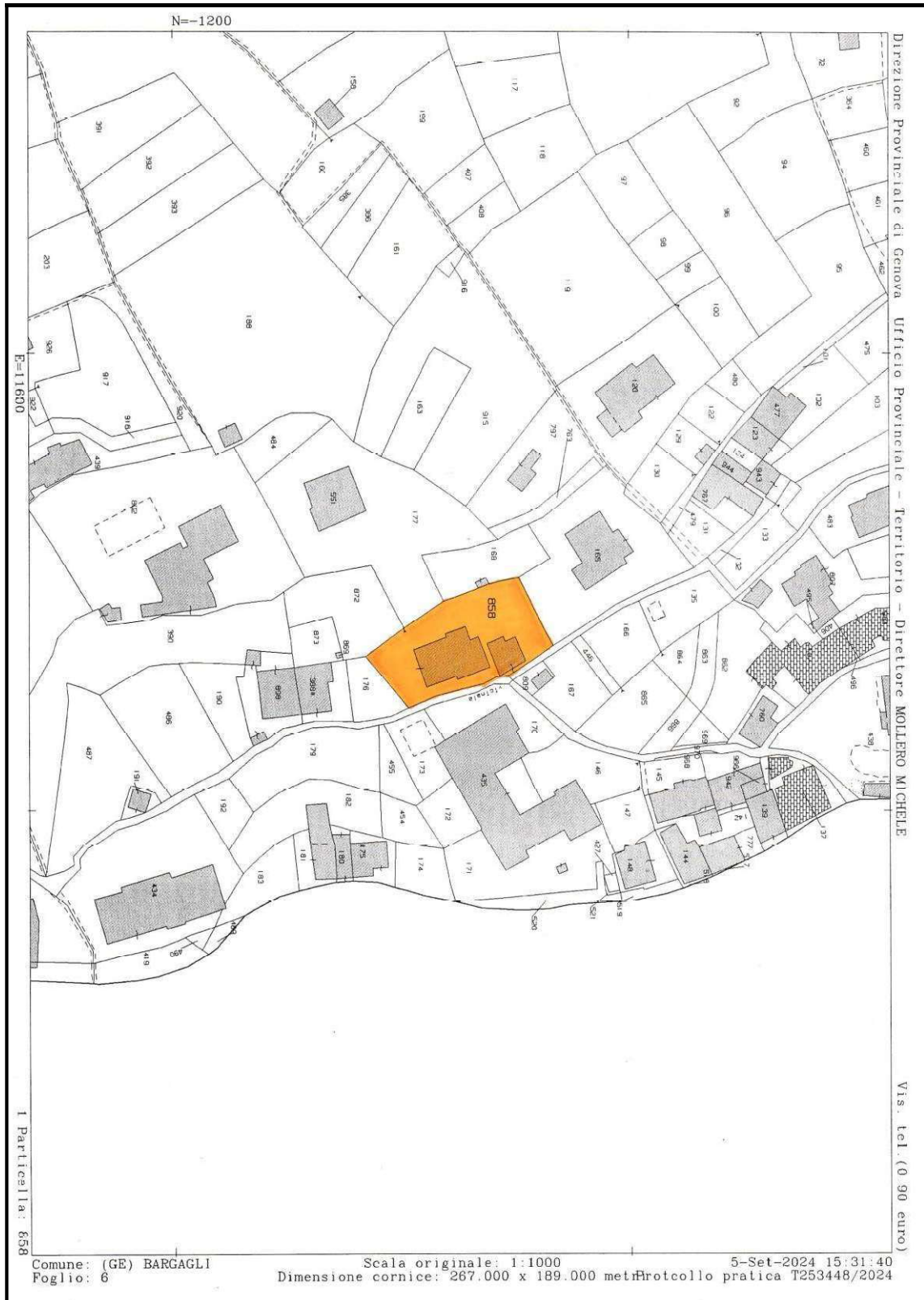


BARGAGLI (GE) - VIA AIMONE MARTINI 99 - SCALA 1:100

 DEMOLIZIONE  COSTRUZIONE

Allegato 3 – Difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale





Allegato 4 – Mappa dei terreni






N° R.E. 352/2024 e 207/2025

**Immobile: Bargagli (GE), Loc. Vaxe, Via Almone Martini civ. n. 99 (ex 63B)**

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

**RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.**

Creditore precedente

 Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

# *Doc. Fotografica*

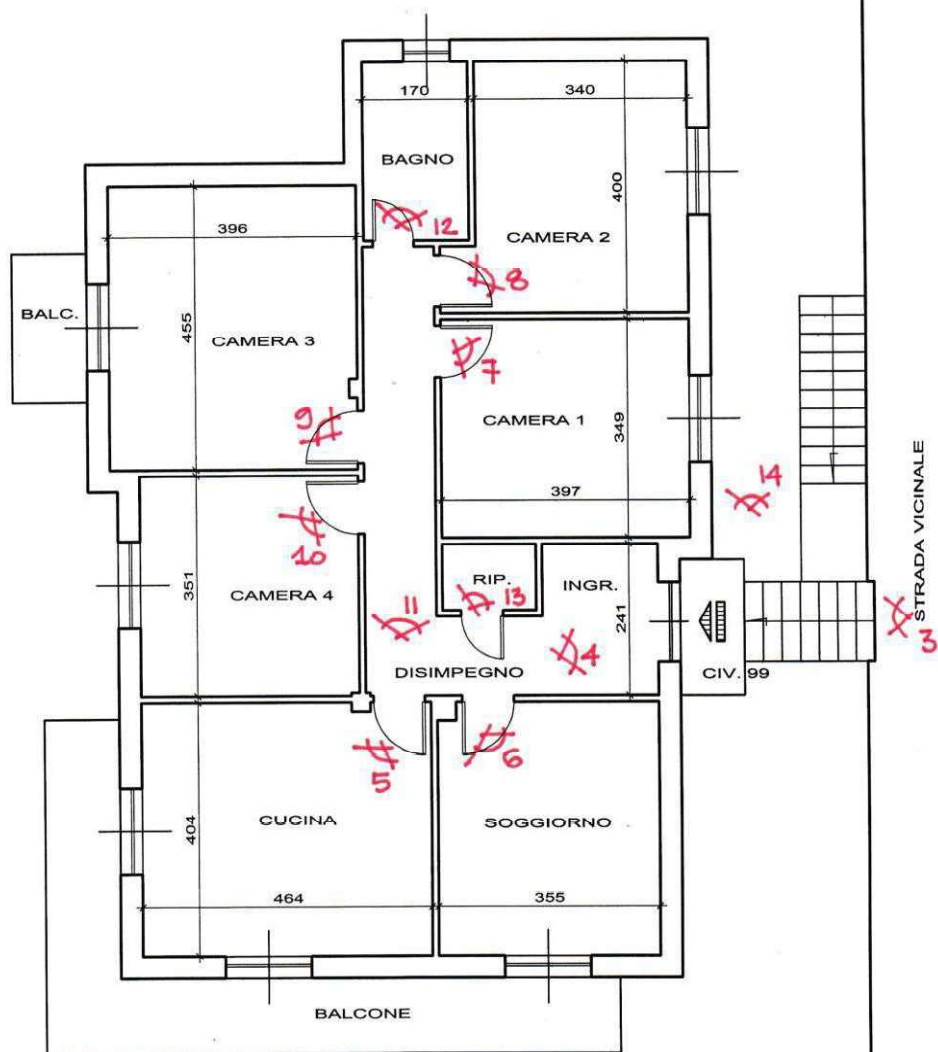
La documentazione fotografica riportata con tecnica digitale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

*Silvia Ronzitti*

\_\_\_\_\_  
(arch. Silvia Ronzitti)

Genova, 07 aprile 2026

RILIEVO STATO ATTUALE - PIANO PRIMO



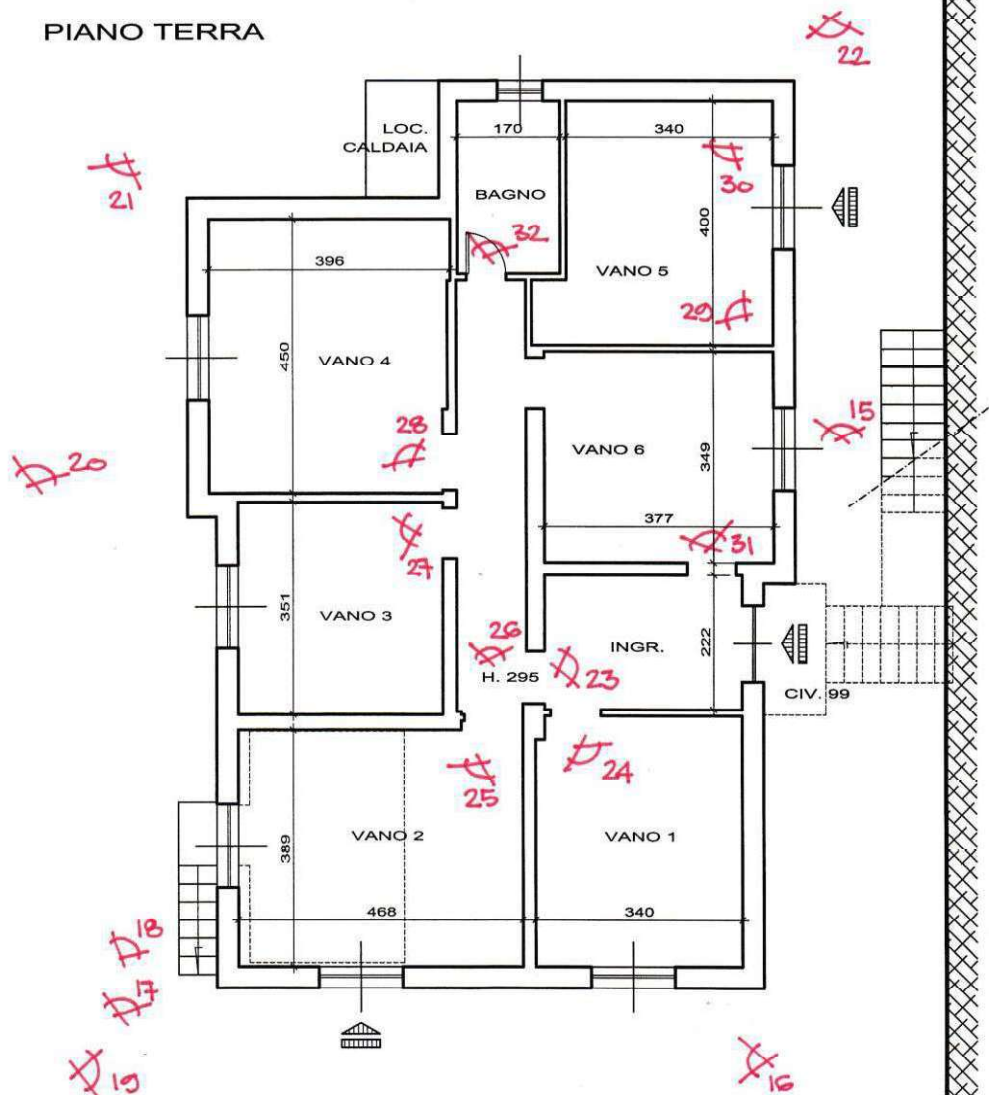
BARGAGLI (GE) - VIA AIMONE MARTINI 99 - SCALA 1:100

PIANO PRIMO – APPARTAMENTO - Indicazione dei punti di scatto fotografici

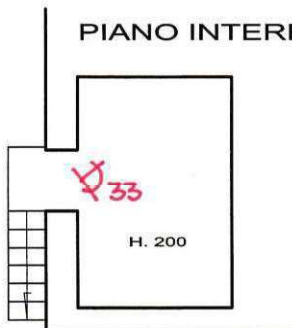


RILIEVO STATO ATTUALE

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

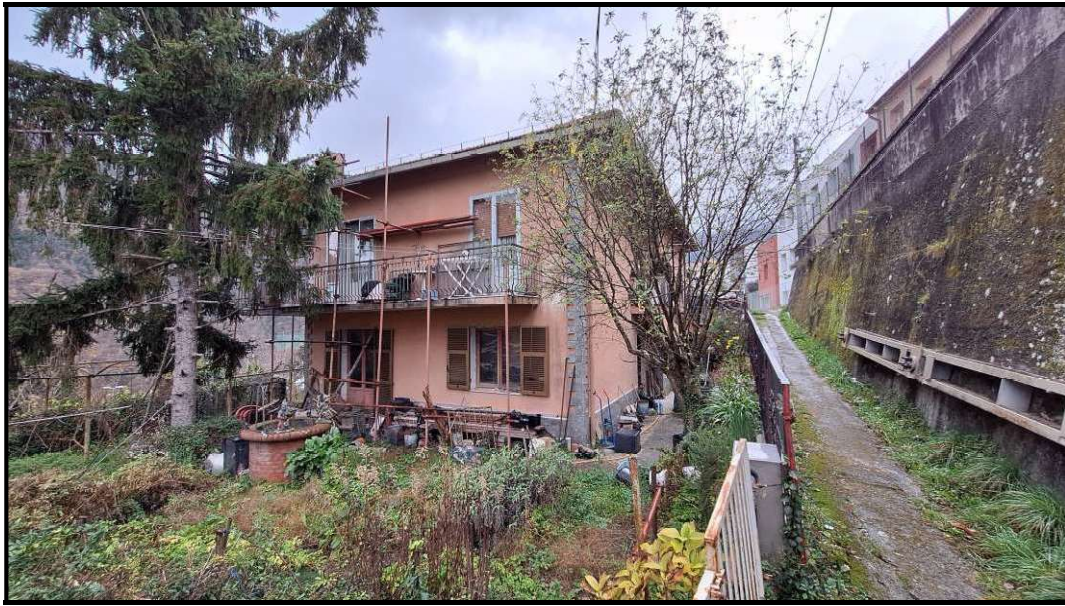


BARGAGLI (GE) - VIA AIMONE MARTINI 99 - SCALA 1:100

PIANO TERRA – MAGAZZINI - Indicazione dei punti di scatto fotografici





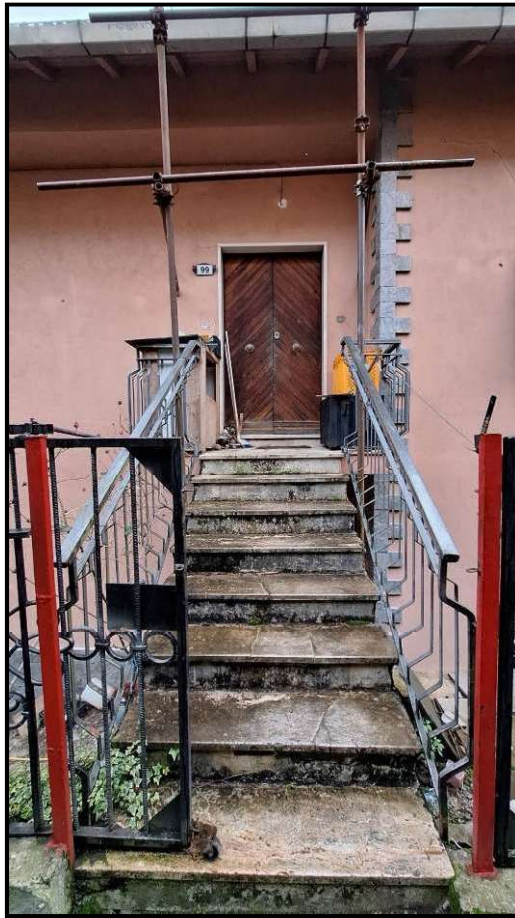


**FOTO N. 1 – Il contesto**



**FOTO N. 2 – Facciata**





**FOTO N. 3 – Ingresso indipendente**



**FOTO N. 4 – Ingresso**





FOTO N. 7 – Camera 1



FOTO N. 8 – Camera 2





FOTO N. 9 – Camera 3



FOTO N. 10 – Camera 4





**FOTO N. 11 – Disimpegno**



**FOTO N. 12 – Bagno**



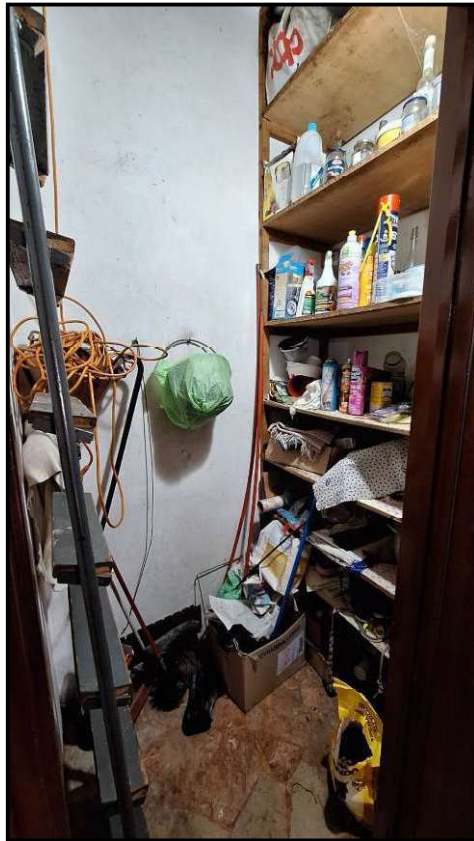


FOTO N. 13 – Ripostiglio



FOTO N. 14 – Intercapedine



**PIANO TERRA**



**FOTO N. 15 – Aree esterne**



**FOTO N. 16 – Aree esterne**





FOTO N. 17 – Aree esterne



FOTO N. 18 – Accesso alla cantina interrata





FOTO N. 19 – Aree esterne



FOTO N. 20 – Aree esterne





FOTO N. 21 – Aree esterne

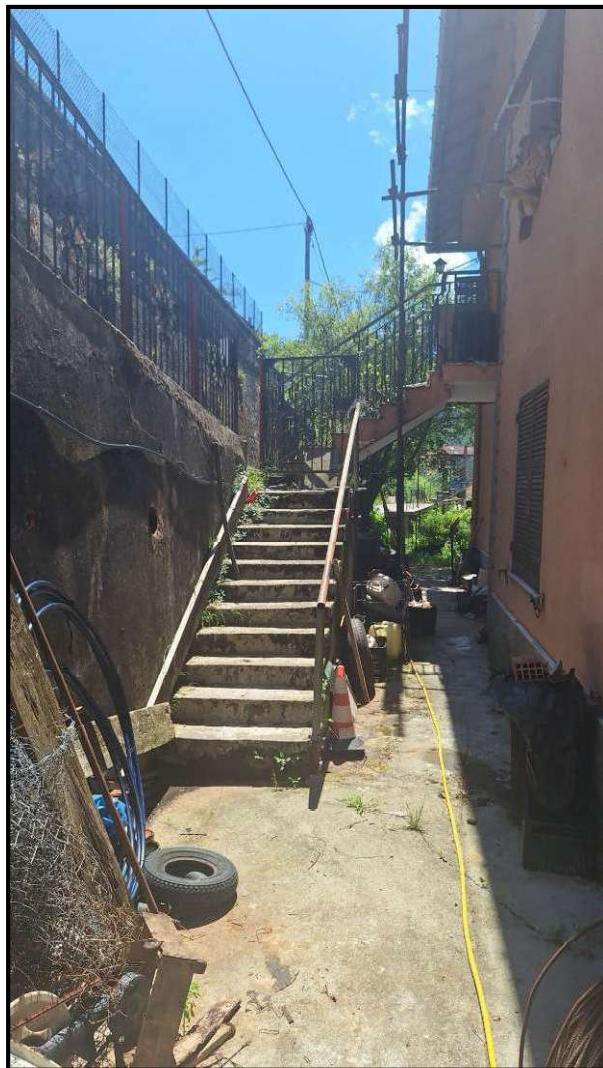


FOTO N. 22 – Scale di collegamento con il piano strada



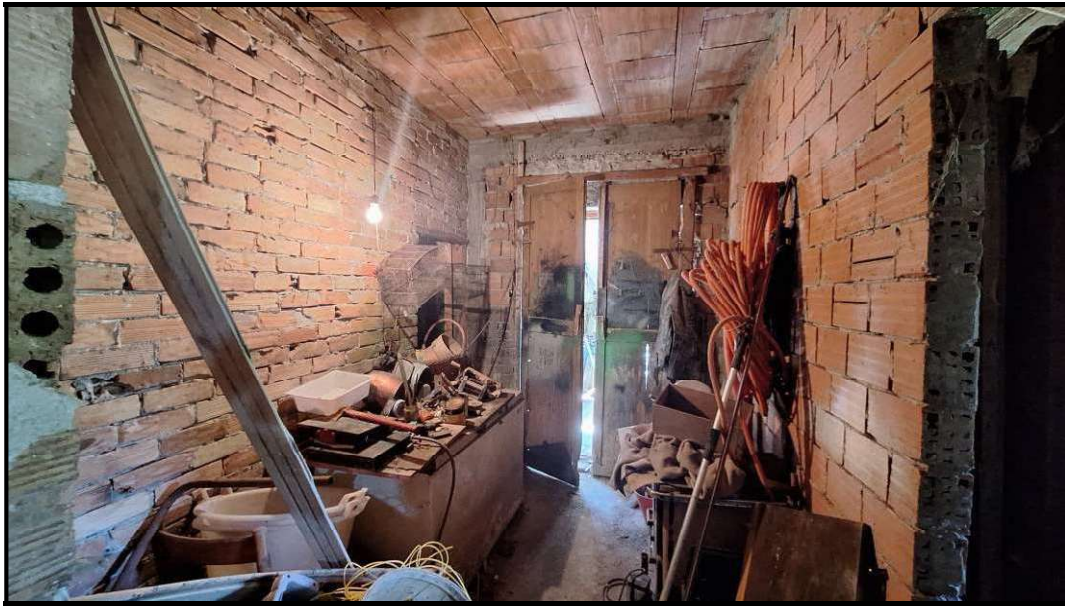


FOTO N. 23 – Ingresso



FOTO N. 24 – Vano 1





FOTO N. 25 – Vano 2



FOTO N. 26 – Disimpegno





FOTO N. 27 – Vano 3



FOTO N. 28 – Vano 4





FOTO N. 29 – Vano 5



FOTO N. 30 – Vano 5





FOTO N. 31 – Vano 6



FOTO N. 32 – Bagno

