

R.E. 352/2024 e 207/2025

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII<sup>o</sup>

**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 eseguiti

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



### 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] 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] 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 box ed i magazzini oggetto di condono sono stati inseriti in mappa.

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



### 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] per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, [redacted] per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  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]

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] per diritti pari a ½ di piena proprietà,

[redacted] A658T 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] per diritti pari a ½ di piena proprietà,

[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

[redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà,

[redacted] per diritti pari a ½ 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).



## **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]

[REDACTED] pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

[REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Bargagli (GE) 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/ne 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 (duecentotrentemila/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, 17 agosto 2025

L' Esperto

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

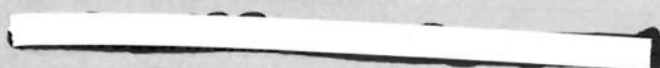
N° R.E. 352/2024 e 207/2025

**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 procedente



Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

*Cartografia*



Lire 15

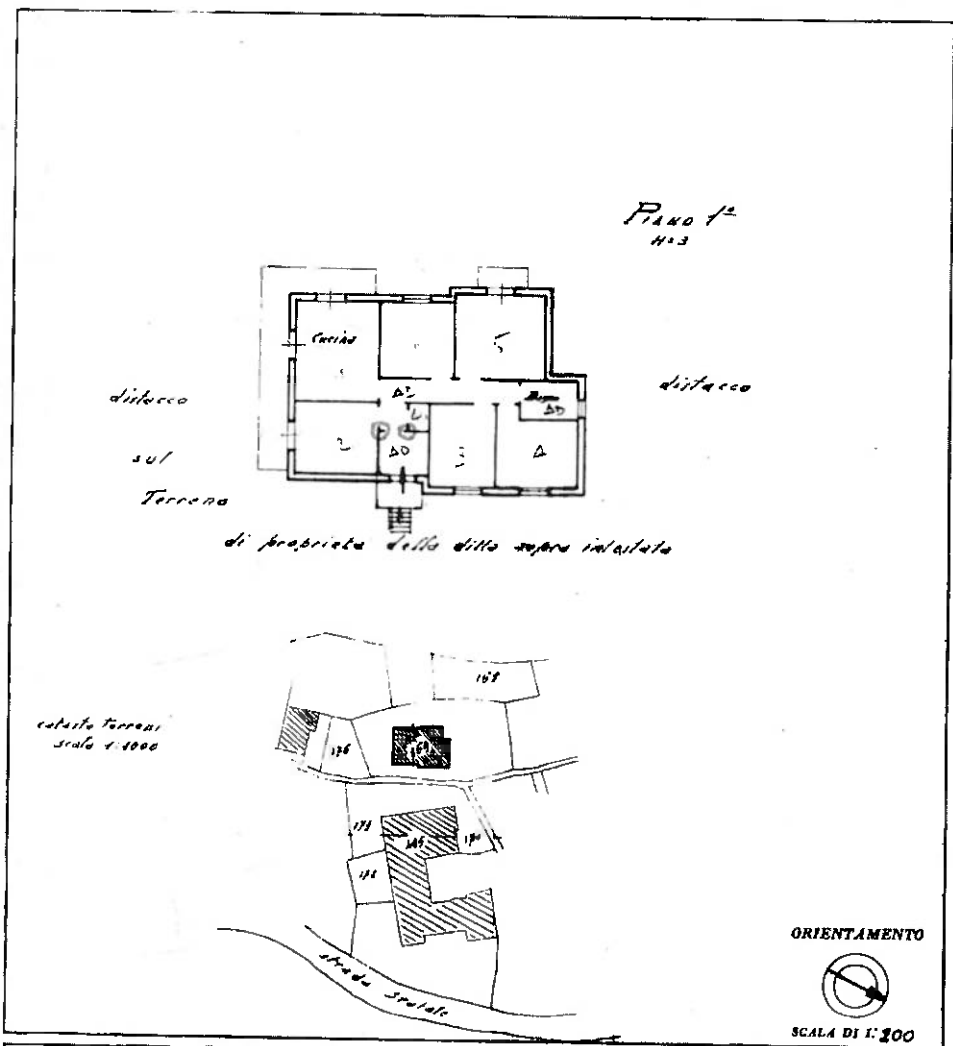
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETI MINISTERIALI 17 APRILE 1980, N. 4321

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

Ditta ( )

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Veneta*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	<i>2370</i>

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

**DOT. ING. ARCH. MARIA CARLA**

Iscritta all'Albo dei Periti e Architetti \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ E.P. n. 11 391

DATA *1-5-1975*

Firma: *U. Paolo Savod.*

Planimetria in atti

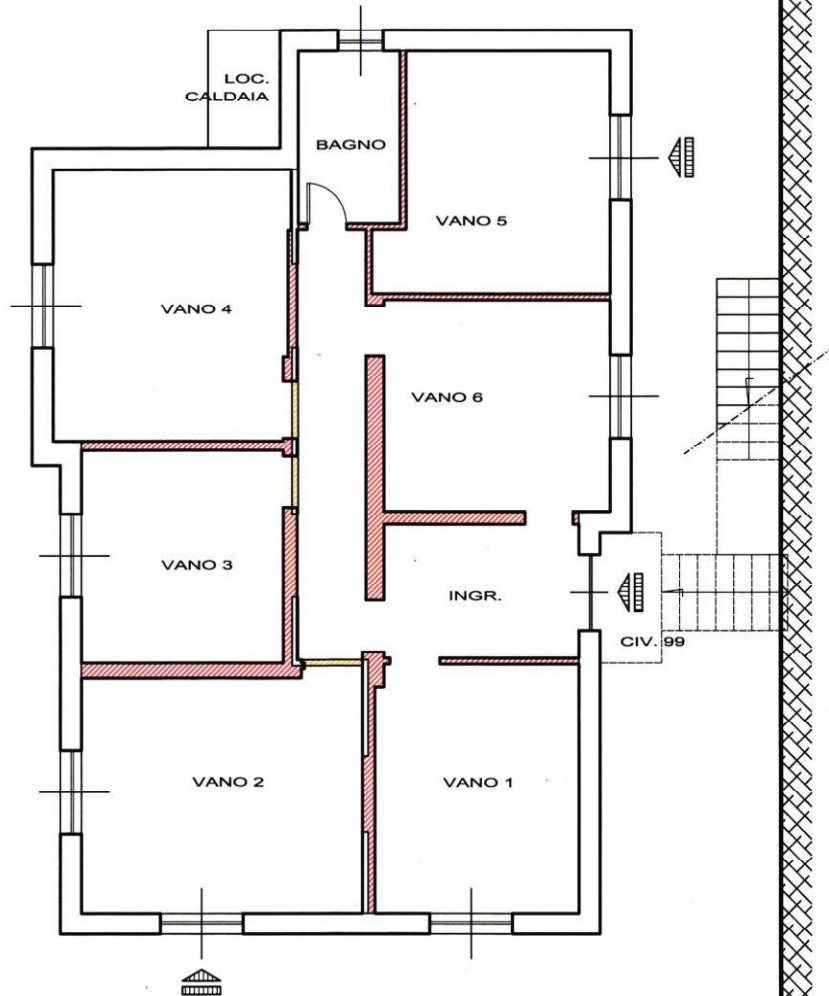
Data di presentazione: 17/05/1976 - Data: 18/12/2024 - n. T480 - Richiedente: RNZSLV70B44D969M

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

Allegato 1 - Planimetria catastale piano primo



PIANO TERRA  
CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE  
E LA PLANIMETRIA CATASTALE

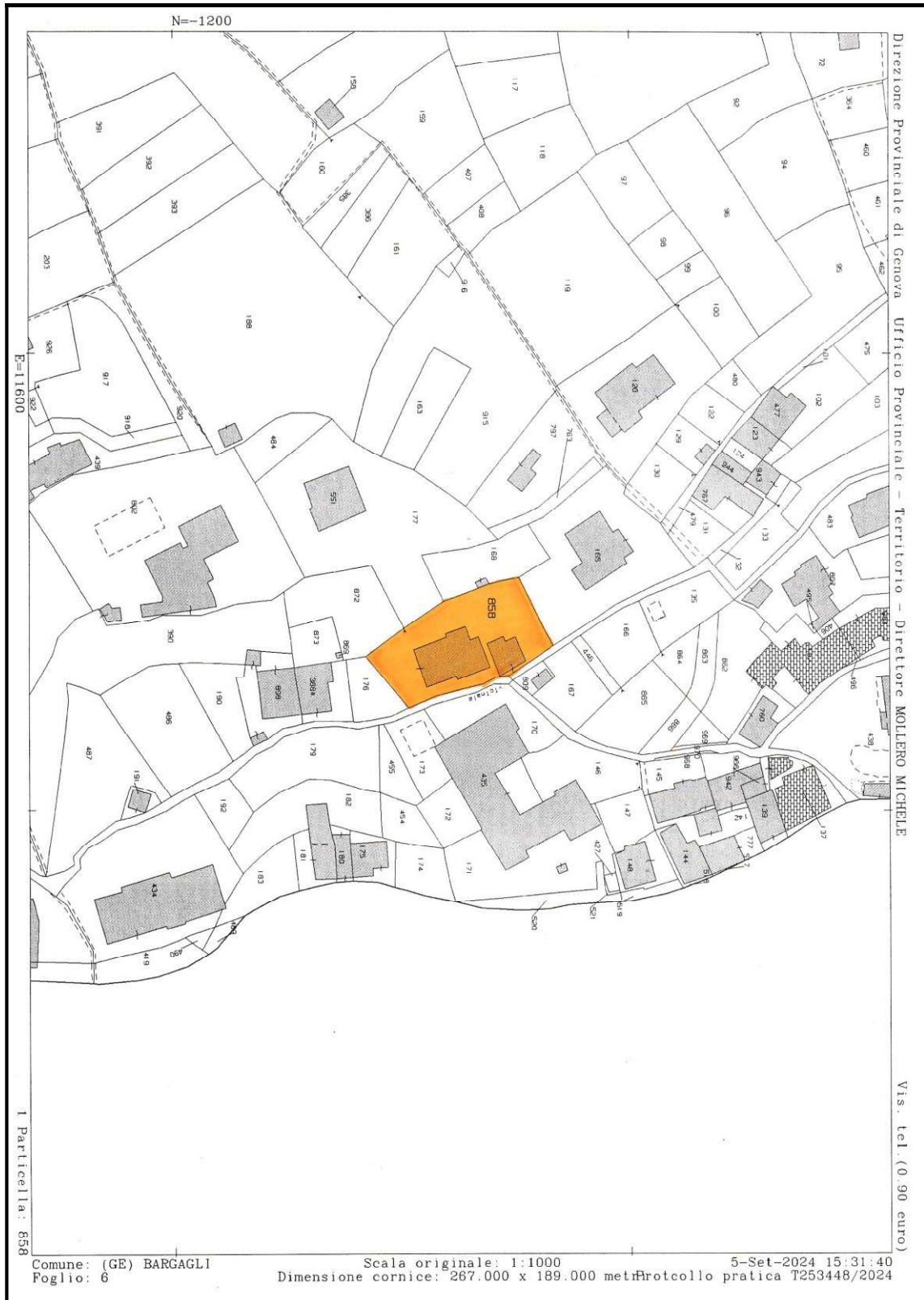


BARGAGLI (GE) - VIA AIMONE MARTINI 99 - SCALA 1:100

 DEMOLIZIONE  COSTRUZIONE

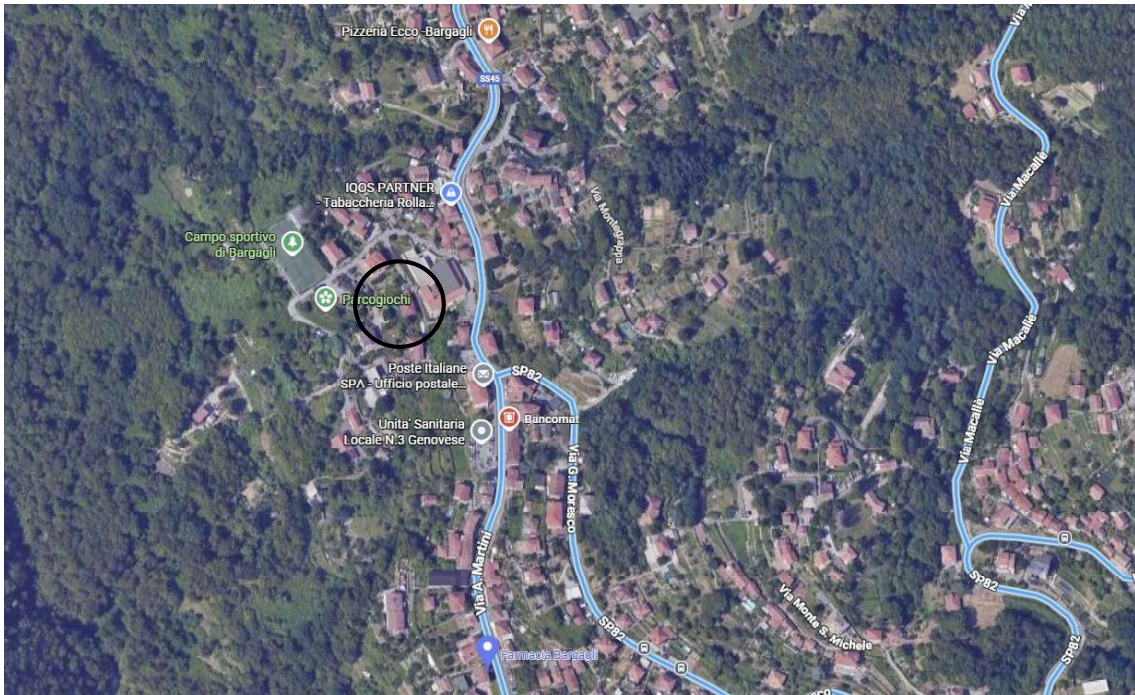
Allegato 3 – Difficoltà tra lo stato attuale e la planimetria catastale





Allegato 4 – Mappa dei terreni





**Allegato 5 – Ubicazione dell’immobile**



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 procedente

Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

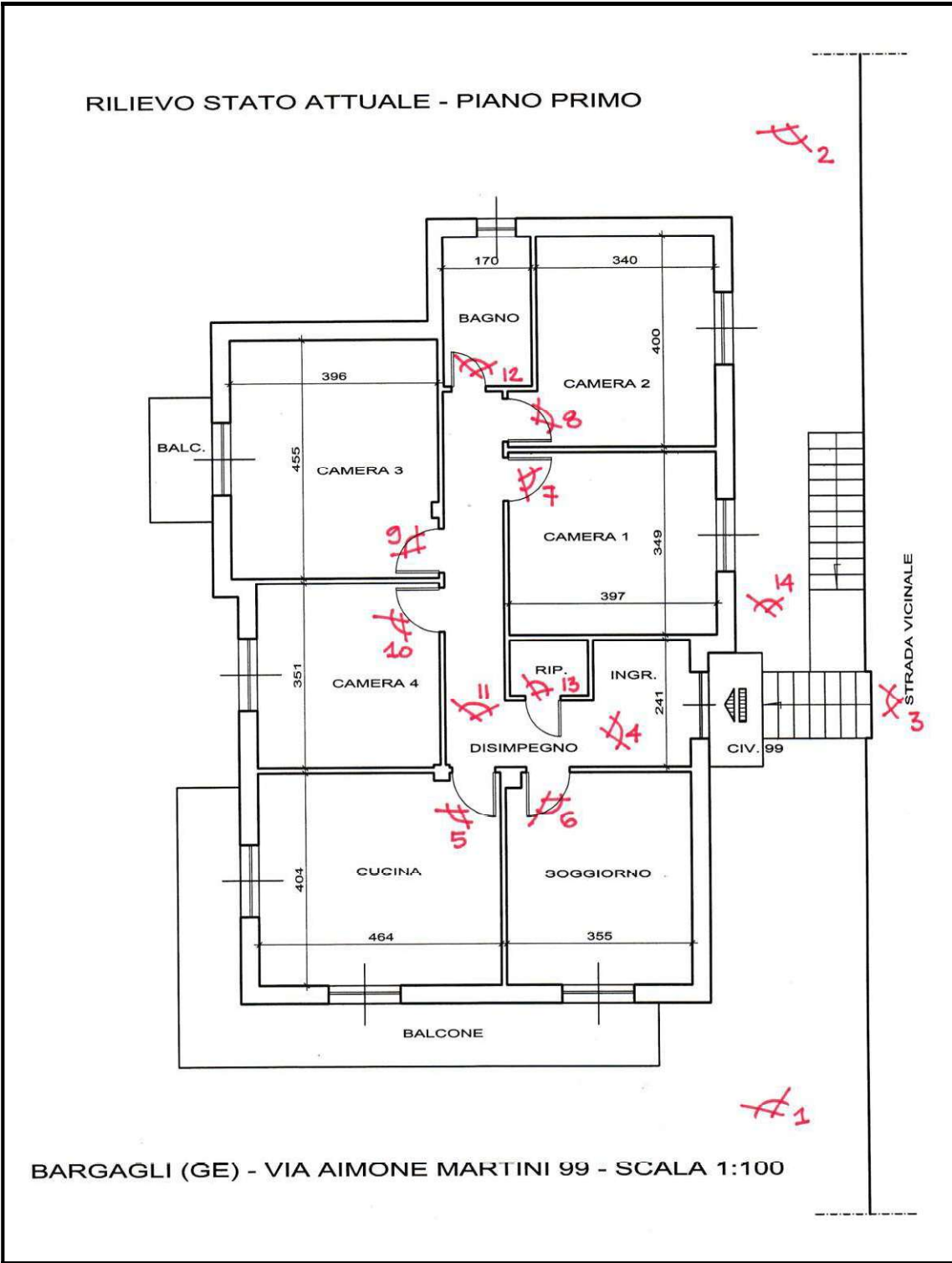
# Doc. Fotografica

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

*Silvia Ronzitti*

(arch. Silvia Ronzitti)

Genova, 17/07/2025

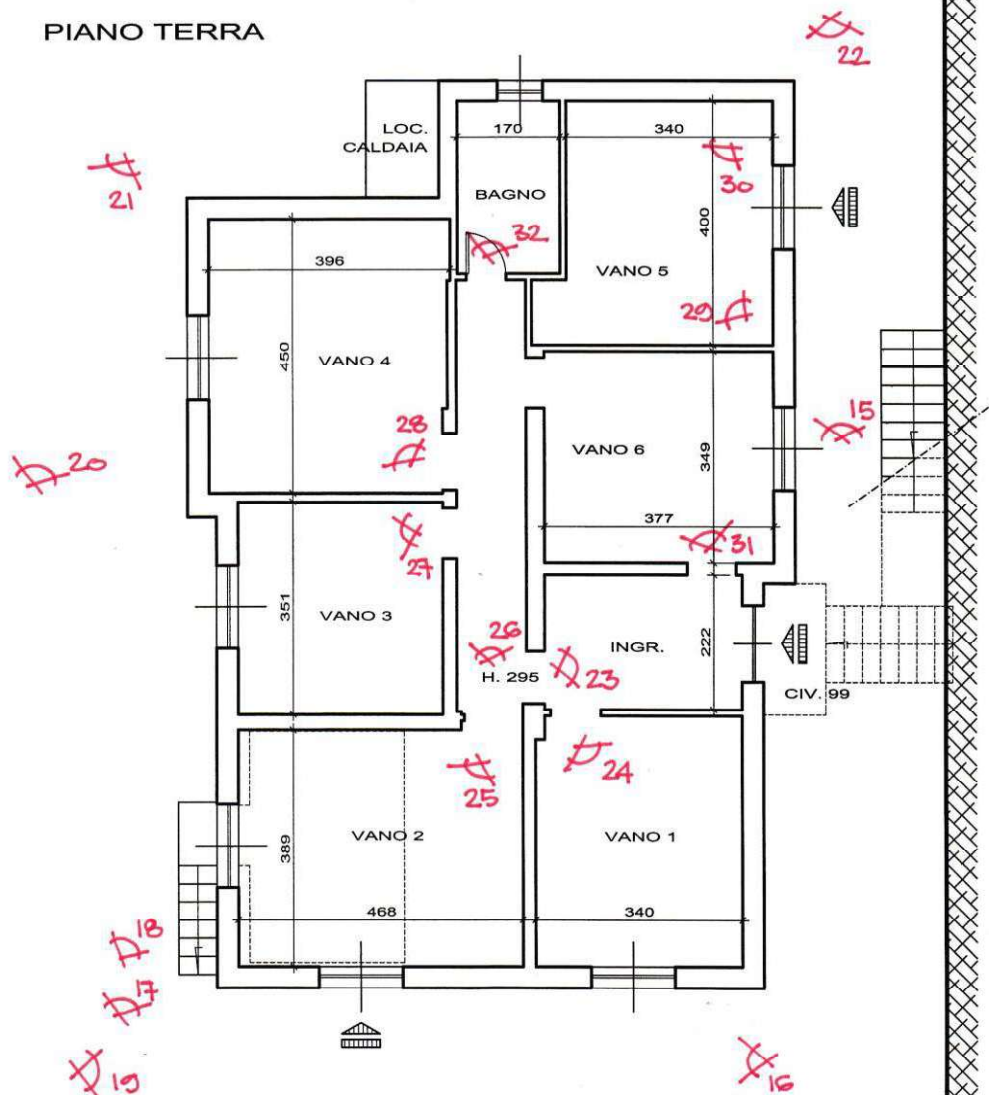


**PIANO PRIMO – APPARTAMENTO - Indicazione dei punti di scatto fotografici**

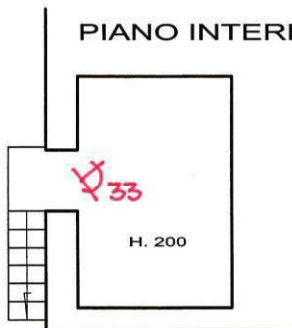


RILIEVO STATO ATTUALE

PIANO TERRA



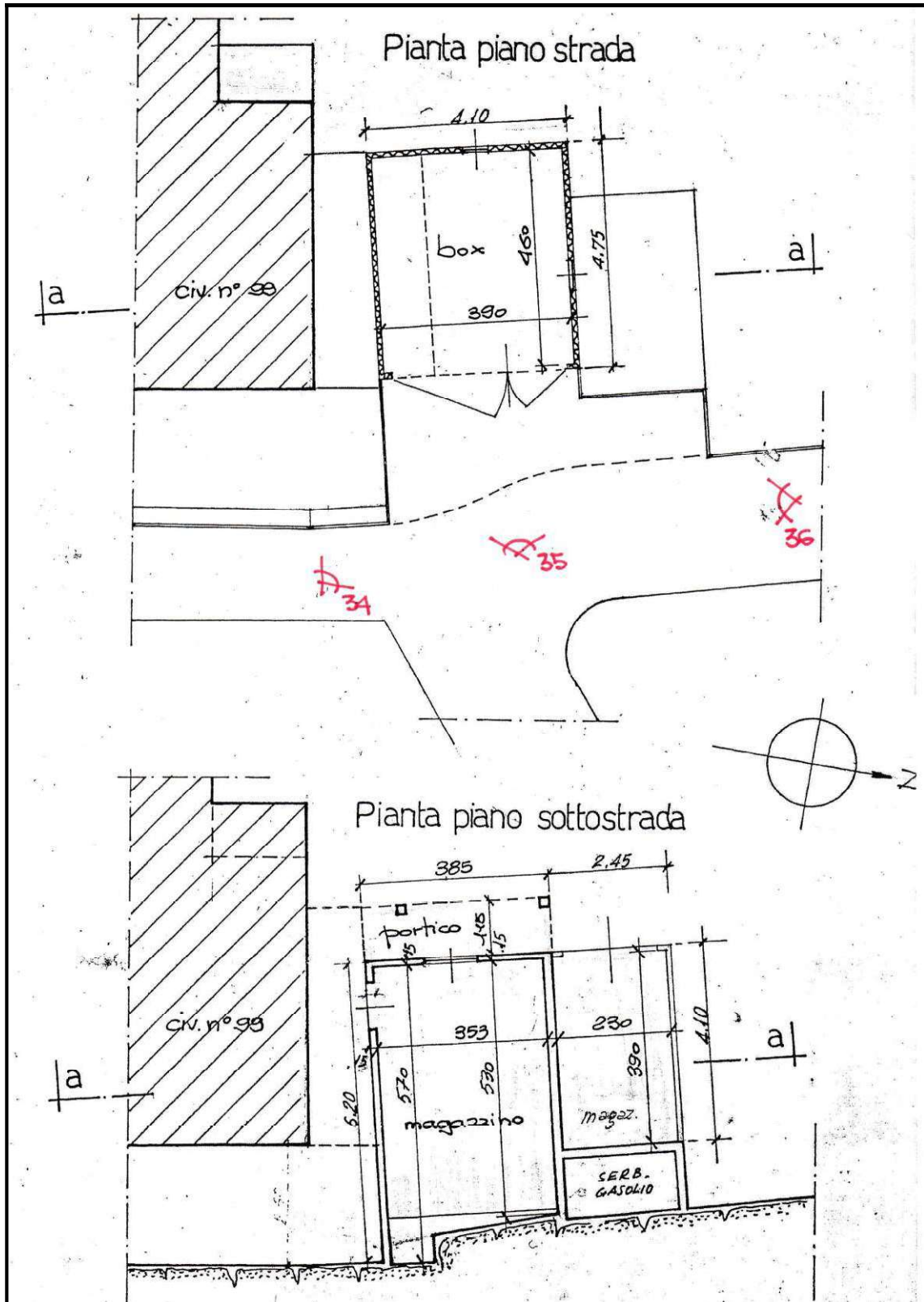
PIANO INTERRATO



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

PIANO TERRA – MAGAZZINI - Indicazione dei punti di scatto fotografici

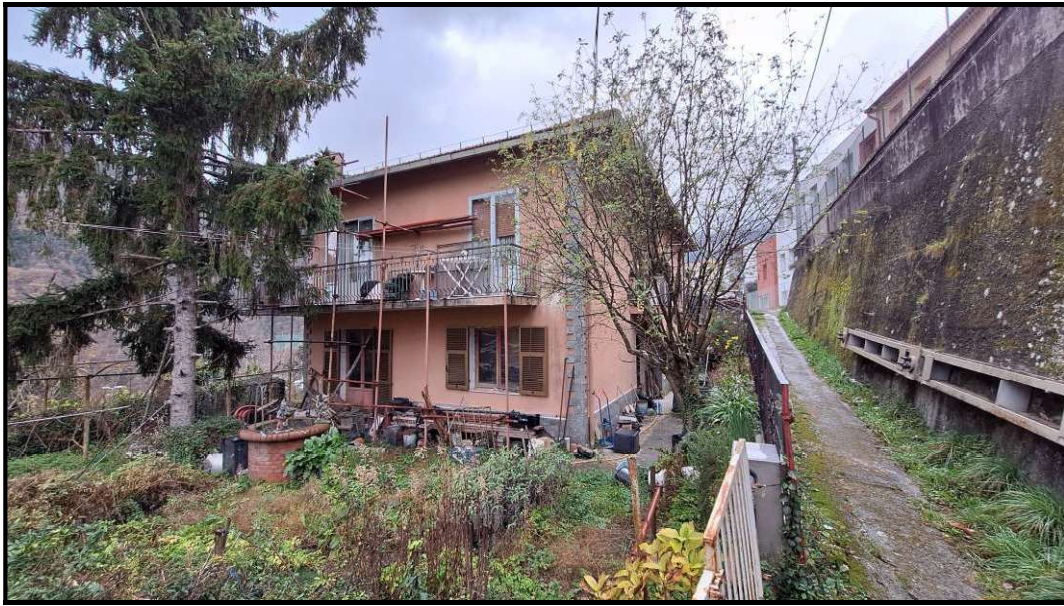




PIANO STRADA E PIANO SOTTOSTRADA (TERRA) – MAGAZZINO E BOX

Indicazione dei punti di scatto fotografici



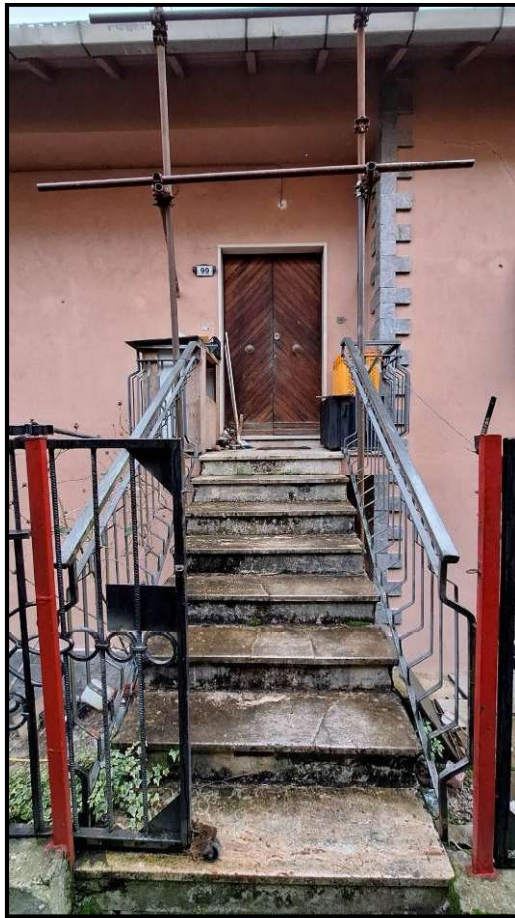


**FOTO N. 1 – Il contesto**



**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

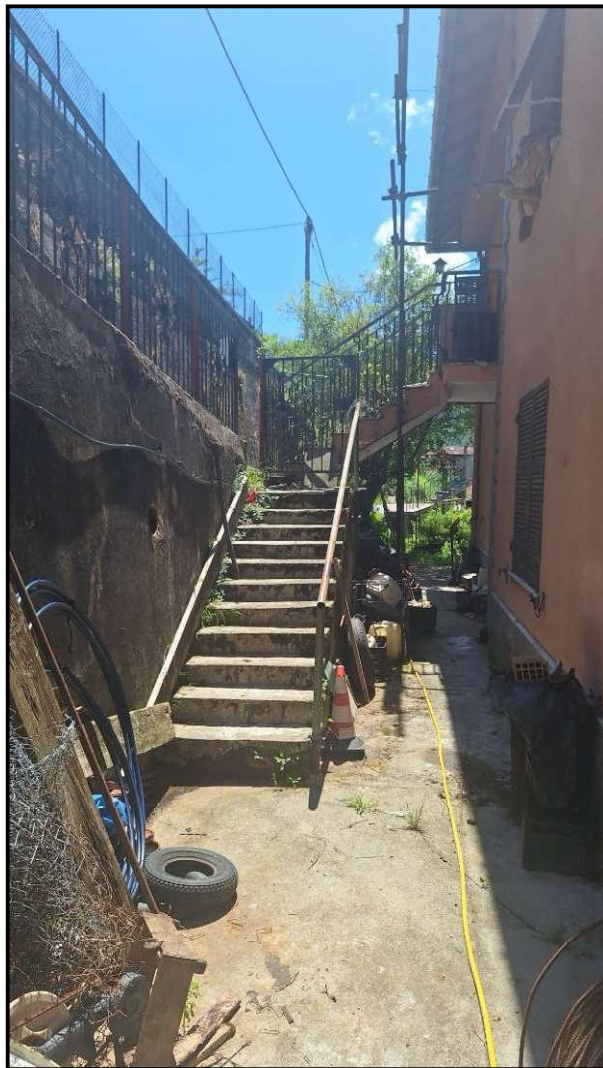


FOTO N. 22 – Scale di collegamento con il piano strada





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

