TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia del C.T.U. Geom. Ponte Francesco, nella procedura 129/2024

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Dati Catastali 9
Stato conservativo 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Lotto 2 12
Descrizione 13
Titolarità 13
Confini 13
Consistenza 14
Dati Catastali 14
Stato conservativo 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 15
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Lotto 3 17
Descrizione 18
Titolarità 18
Confini 18
Consistenza 19
Dati Catastali 19
Stato conservativo 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 20
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 20
Lotto 4 22

Descrizione 23
Titolarità 23
Confini 23
Consistenza 24
Dati Catastali 24
Stato conservativo 25
Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Stato di occupazione 25
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 25
Lotto 5 27
Descrizione 28
Titolarità 28
Confini 28
Consistenza 28
Dati Catastali 29
Stato conservativo 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 30
Normativa urbanistica 30
Regolarità edilizia 30
Lotto 6 32
Descrizione 33
Titolarità 33
Confini 33
Consistenza 33
Dati Catastali 34
Stato conservativo 34
Caratteristiche costruttive prevalenti 34
Stato di occupazione 35
Normativa urbanistica 35
Regolarità edilizia 35
Lotto 7 37
Descrizione 38
Titolarità 38
Confini 38
Consistenza 39
Dati Catastali 39

Stato conservativo 39
Caratteristiche costruttive prevalenti 40
Stato di occupazione 40
Normativa urbanistica 40
Regolarità edilizia 40
Lotto 8 43
Descrizione 44
Titolarità 44
Confini 44
Consistenza 45
Dati Catastali 45
Stato conservativo 45
Stato di occupazione 45
Normativa urbanistica 46
Regolarità edilizia 46
Lotto 9 48
Descrizione 49
Titolarità 49
Confini 49
Consistenza 49
Dati Catastali 50
Stato conservativo 50
Stato di occupazione 50
Normativa urbanistica 50
Regolarità edilizia 51
Stima / Formazione lotti 53
Lotto 1 53
Lotto 2 54
Lotto 3 55
Lotto 4 56
Lotto 5 57
Lotto 6 59
Lotto 7 60
Lotto 8 61
Lotto 9 62
Riepilogo bando d'asta 64
Lotto 1 64
Lotto 2 64

Lotto 3 64
Lotto 4 65
Lotto 5 65
Lotto 6 66
Lotto 7 66
Lotto 8 67
Lotto 9 67
Schema riassuntivo Procedura 129/2024 68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.187,50 68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.030,80 68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.219,00 69
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 46.829,50 69
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: [redacted] 70
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: [redacted] 70
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: [redacted] 70
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: [redacted] 71
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: [redacted] 71

INCARICO

In data 17/02/2025, il sottoscritto Geom. Ponte Francesco, [redacted], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T
- **Bene N° 5** - [redacted]
- **Bene N° 6** - [redacted]
- **Bene N° 7** - [redacted]
- **Bene N° 8** - [redacted]
- **Bene N° 9** - [redacted]

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonchè, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.

Al momento del sopralluogo la serranda di accesso all'unità risultava bloccata pertanto i locali sono stati parzialmente ispezionati dall'esterno mediante le bucature presenti.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successioe titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

a nord: con piazzetta mapp 629 fg 46
a est: con piazzetta mapp 629 fg 46
a sud: con intercapedine

a ovest: con intercapedine

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	130,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**145,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**145,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola le superfici relative al box, ai due locali ripostiglio al servizio igienico ed al locale caldaia per complessivi mq 130.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	1	5	C6	2	82	116 mq	415,02 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, considerato il mancato accesso al bene, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in parola risulta in scarso stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione primaria: NORD-EST
Altezza interna utile 3,00 m.
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficiente.
Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti
Pareti esterne: muratura tinteggiata in sufficienti condizioni
Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti
Infissi esterni: in metallo vetro singolo condizioni insufficienti
Ingresso principale: serranda in metallo - condizioni insufficienti
Pareti interne:tinteggiate condizioni scarse
Impianti vetusti e non a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

NORMATIVA URBANISTICA

P.U.C.
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
Sigla: AR-PR-B
Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.
VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI
Frane
Stato Attività: ATTIVA
Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino
Fonte: PIANO DI BACINO
Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO
PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA
Categoria: BELLEZZA DI INSIEME
Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente Bruzzone Giulio per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.

• Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
• Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
• Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
• Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
• Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] per Capannoni E ed F
• Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
• Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
• Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
• Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
• Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
• Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
• Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
• Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
• Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
• Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
• Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
• DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
• DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] per Sanatoria Opere Interne
• Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
• CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
• CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
• CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
• CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
• Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la corrispondenzatra i due stati.
Le leggitimità discende da domanda di condono n.34479 del 1985 provv.20432 del 03/05/1995

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonchè spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul proseptto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava recentemente ristrutturato a cura dell'occupante.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;
- a sud: con distacco;
- ad ovest: con distacco;

- sopra: con copertura;
- sotto: con mapp 530 sub 5 e 6;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	1
Abitazione	51,00 mq	56,00 mq	0,15	8,40 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**148,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**148,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola le superfici relative al terrazzo e balconi accessori dell'unità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	4	5	A2	1	6,5	149 mq	859,38 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in parola risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione primaria: tutti i punti cardinali
Altezza interna utile 3,00 m.
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficienti.
Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti
Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni
Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti
Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni buone
Ingresso principale: portoncino da esterno di recente installazione - condizioni buone
Pareti interne:tinteggiate condizioni buone
Impianti di recente realizzazione e pertanto presumibilmente a norma di legge (non sono state fornite le certificazioni).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

NORMATIVA URBANISTICA

P.U.C.
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
Sigla: AR-PR-B
Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.
VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI
Frane
Stato Attività: ATTIVA
Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino
Fonte: PIANO DI BACINO
Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO
PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA
Categoria: BELLEZZA DI INSIEME
Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [redacted] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] di [redacted] e [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la corrispondenza tra i due stati.
Lo stato legittimo discende da pratica CILA 8151/2017 e successiva variante 3700/2018 quest'ultima però non è conforme alla normativa vigente

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, camera da letto, un servizio igienico nonchè corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale.L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in pessimo stato conservativo.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;
- a sud: con distacco;

- ad ovest: con sub 6;
- sopra: con sub 4;
- sotto: con sub 1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	89,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	5	5	A3	3	4	89 mq	309,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in parola risulta in pessimo stato di conservazione presenta lesioni marcate poste in prossimità del vano soggiorno collocato al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'unità int. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione primaria: nord-est e sud-est
Altezza interna utile 3,00 m.
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni insufficienti.
Solai: tipologia latero cemento - condizioni insufficienti
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti
Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni
Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti
Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni sufficienti
Ingresso principale: portoncino da esterno - condizioni sufficienti
Pareti interne:tinteggiate condizioni sufficienti
Impianti vetusti e non a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

P.U.C.
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
Sigla: AR-PR-B
Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.
VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI
Frane
Stato Attività: ATTIVA
Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino
Fonte: PIANO DI BACINO
Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO
PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA
Categoria: BELLEZZA DI INSIEME
Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [redacted] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] di [redacted] e [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la non corrispondenza tra i due stati.
L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta essere la CILA 5601/2016 e le difformità consistono nell'apertura di varco di comunicazione con l'attiguo int. 2

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonchè corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento posta sul fronte sed-est.L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato conservativo.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con sub 5;
- a sud: con distacco;

- ad ovest: con distacco;
- sopra: con sub 4;
- sotto: con sub 1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	89,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente non ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola la superficie relativa alla porzione d'area annessa all'immobile poichè non considerata nella consistenza catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	6	5	A3	3	5	89 mq	387,34 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in parola risulta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione primaria: nord-ovest e sud-ovest
Altezza interna utile 3,00 m.
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficienti.
Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti
Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni
Pavimentazione interna: listoni parquet- condizioni sufficienti
Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni buone
Ingresso principale: portoncino da esterno - condizioni sufficienti
Pareti interne:tinteggiate condizioni sufficienti
Impianti datati e non a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

NORMATIVA URBANISTICA

P.U.C.
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
Sigla: AR-PR-B
Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.
VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI
Frane
Stato Attività: ATTIVA
Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino
Fonte: PIANO DI BACINO
Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO
PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA
Categoria: BELLEZZA DI INSIEME
Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [redacted] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] di [redacted] e [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la non corrispondenza tra i due stati.
L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta essere la CILA 5601/2016 e le difformità consistono nell'apertura di varco di comunicazione con l'attiguo int. 1 e difformità circa le bucature presenti.

LOTTO 5

LOTTO 6

LOTTO 7

LOTTO 8

LOTTO 9

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti operata dallo scrivente segue la naturale conformazione degli immobile presi in esame e la loro eventuale commerciabilità

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
  Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonchè, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 181.250,00
  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.

  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 O.M.I.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1	145,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 181.250,00	100,00%	€ 181.250,00
				Valore di stima:	€ 181.250,00

Valore di stima: € 181.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	50,00	%
Variazione mercato	20,00	%
Altro difficoltà utilizzo intera superficie a ricovero automezzi e correlazione al fabbricato nel quale insiste	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 27.187,50**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
  Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonchè spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul proseptto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 145.432,00
  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.

  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 O.M.I.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1	148,40 mq	980,00 €/mq	€ 145.432,00	100,00%	€ 145.432,00
				Valore di stima:	€ 145.432,00

Valore di stima: € 145.432,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Variazione mercato	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 91.030,80**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).
  Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, camera da letto, un servizio igienico nonchè corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale.L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 77.865,00
  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.

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 O.M.I.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T	89,50 mq	870,00 €/mq	€ 77.865,00	100,00%	€ 77.865,00
				Valore di stima:	€ 77.865,00

Valore di stima: € 77.865,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Variazione mercato	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 44.219,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonchè corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento posta sul fronte sed-est.L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.430,00
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.

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 O.M.I.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T	89,00 mq	870,00 €/mq	€ 77.430,00	100,00%	€ 77.430,00
				Valore di stima:	€ 77.430,00

Valore di stima: € 77.430,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	15,00	%
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 46.829,50**

LOTTO 5

Valore finale di stima: **€ 10.500,00**

LOTTO 6

LOTTO 7

LOTTO 8

LOTTO 9

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 08/03/2026

Il C.T.U.
Geom. Ponte Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ Google maps - fotografia aerea
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - planimetrie catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonchè, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: P.U.C. Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-B Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale. VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI Frane Stato Attività: ATTIVA Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA Categoria: BELLEZZA DI INSIEME Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Prezzo base d'asta: **€ 27.187,50**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonchè spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul proseptto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: P.U.C. Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-B Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale. VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI Frane Stato Attività: ATTIVA Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA Categoria: BELLEZZA DI INSIEME Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Prezzo base d'asta: **€ 91.030,80**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, camera da letto, un servizio igienico nonchè corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale.L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: P.U.C. Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-B Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale. VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI Frane Stato Attività: ATTIVA Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA Categoria: BELLEZZA DI INSIEME Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Prezzo base d'asta: **€ 44.219,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T
  La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonchè corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento posta sul fronte sed-est.L'altezza interna è pari a 3,00 m.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: P.U.C. Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO Sigla: AR-PR-B Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale. VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI Frane Stato Attività: ATTIVA Descrizione: Pg4 Carta suscettivita al dissesto del Piano di Bacino Fonte: PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA Categoria: BELLEZZA DI INSIEME Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Prezzo base d'asta: **€ 46.829,50**

LOTTO 5

LOTTO 6

LOTTO 7

LOTTO 8

LOTTO 9

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 129/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.187,50

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6	**Superficie**	145,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in parola risulta in scarso stato di conservazione.		
Descrizione:	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonchè, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.030,80

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2	**Superficie**	148,40 mq
Stato conservativo:	L'unità in parola risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonchè spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul proseptto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.219,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3	**Superficie**	89,50 mq
Stato conservativo:	L'unità in parola risulta in pessimo stato di conservazione presenta lesioni marcate poste in prossimità del vano soggiorno collocato al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'unità int. 3.		
Descrizione:	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, camera da letto, un servizio igienico nonchè corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale.L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.829,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3	**Superficie**	89,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in parola risulta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospicente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonchè corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'apprtamento posta sul fronte sed-est.L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.500,00

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.780,00

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.724,00

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.036,74

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 428,64