
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 459/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.525,94	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 10/12/2024, il sottoscritto Arch. Astarita Silvia, con studio in Via A.M. Maragliano, 5/10 - 16100 - Genova (GE), email studioastarita.ge@gmail.com, PEC silvia.astarita@archiworldpec.it, Tel. 010 5530016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A

DESCRIZIONE

L'immobile si trova nel Comune di Bargagli, fraz "Terrusso", nella Val Lentro e fa parte della Comunità montana delle alte Valli Trebbia e Bisagno.

Il contesto è subito a ridosso della città di Genova, (da cui dista, in auto, circa 20 km) in un ambito molto naturale.

La fraz. Terrusso è posta a sud di Bargagli, sul versante opposto con accesso dalla sottostante strada statale n. 45 che conduce poi a Bargagli e a Torriglia.

Nei pressi della loc. "La Presa" c'è un bivio con le indicazioni e, attraverso una strada a doppio senso di marcia, si raggiunge Terrusso.(circa 6 km)

La strada statale sottostante è raggiungibile con una linea di autobus a chiamata (Drin bus) con fermata sul piazzale antistante la chiesa di San Giovanni Battista.

Il paese non ha servizi, eccezion fatta per la chiesa ed un piccolo negozio che tiene generi di prima necessità. Per tutti gli altri servizi occorre recarsi nel comune di Bargagli.

La frazione di Terrusso è comunque gradevole, con una più che buona esposizione, aperta sulla valle e conserva ancora le caratteristiche di piccolo borgo, con accesso pedonale alla maggior parte delle abitazioni.

E' comunque necessario un mezzo privato per ogni tipo di spostamento.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 6 febbraio 2024 è stato effettuato il sopralluogo (verbale all. 1) durante il quale sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 11.02.2025 confermano che la situazione è rimasta inalterata da allora (all.2)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta coniugato con **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, C.F.**** Omissis **** dal **** Omissis **** (all. 4)

CONFINI

L'immobile così confina: ad est con altra proprietà, a sud ed ovest con distacco, a nord con strada vicinale Foè Terrusso

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	29,30 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,30 m	T
Balcone scoperto	4,37 mq	4,37 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	T
Cantina	10,86 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici conteggiate ai fini della vendita sono quelle che risultano dalla planimetria del rilievo eseguito in loco dalla scrivente e riportato nello stato effettivo della tavola grafica allegata (all. 6)

Per la stima la scrivente ha considerato la camera da letto come deposito/cantina poiché l'uso non è mai stato legittimato con una pratica edilizia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La planimetria catastale aggiornata al 04/03/2004 non è conforme allo stato dei luoghi effettivi.(all.5)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	575	13		A4	2	3,5	40 mq	177,14 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scrivente ha reperito le planimetrie catastali storiche relative all'immobile de quo (all.7)

Ci sono alcune difformità presenti e visibili dalla doc fotografica allegata tra cui:

- chiusura portoncino accesso indipendente cantina (attualmente adibita a camera) e creazione, al suo posto, di un varco interno di collegamento con la parte di residenza
- diversa realizzazione dispensa
- nel bagno l'originaria porta finestra di accesso al balcone è stata murata nella parte bassa e lasciata a semplice finestra

Per l'aggiornamento catastale, una volta messa a posto la situazione edilizia, le spese di deposito fisse sono pari a € 70,00 (dal 1 gennaio 2025) e le spese professionista sono comprese tra i 300,00 e i 400,00 euro.

PRECISAZIONI

L'immobile è libero in quanto l'esecutato non vi risiede ed è arredato con mobili che, dal verbale, vengono considerati abbandonati.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava libero e, a quanto riferisce l'esecutato, è disabitato dal 2016 (verbale all. 1)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava esternamente in buono stato manutentivo, con copertura a falde in tegole marsigliesi di recente rifacimento, pareti esterne rinzaffate e non tinteggiate.

Internamente, le condizioni sono sufficienti, considerando anche che è disabitato da 9 anni a quanto riferisce il proprietario/esecutato; gli infissi interni sono in legno in sufficiente stato conservativo, quelli esterni (persiane) in pvc, il portoncino di accesso è in legno, non blindato, abbastanza ammalorato il quale ha disattivato il contratto della fornitura elettrica.

Al momento del sopralluogo, invece, era ancora attivo il contratto dell'acqua che però, sempre a quanto ha riferito l'esecutato, sarebbe stato disattivato a breve

Gli scarichi, infine, sono collegati alla rete fognaria pubblica, come da precisazione dell'esecutato. Si allega lo schema della rete fognaria IRETI esistente e la dichiarazione resa dall'esecutato (all.8)

Gli impianti esistenti non sono eseguiti secondo la normativa attuale. Impianto di riscaldamento a gas con calderina alloggiata in una nicchia sul terrazzino. La calderina è mancante del codice CAITEL (catasto degli impianti Regione Liguria) obbligatorio per le revisioni, pertanto probabilmente non è stata revisionata da molti anni.

Non sono state riscontrate rilevanti tracce di infiltrazioni e/o umidità

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione descritta. (All.9)

PARTI COMUNI

Data la conformazione dell'immobile, un unico edificio con accessi indipendenti alle unità immobiliari, non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, in origine, era il classico edificio rurale composto da un piano adibito a stalla, il piano superiore in genere a deposito e/o zona giorno dell'abitazione e al piano ultimo zona notte dei proprietari.

In particolare l'immobile de quo aveva sicuramente al piano SS la stalla, al piano terra un deposito/cantina con accesso indipendente e una parte residenziale (quella a giorno), al piano 1 la residenza (notte). Ciò emerge dalle visure e planimetrie storiche catastali qui allegate (all.) che dal 1963 riportano per il piano T una zona A/4 ed una a cantina C/2

In seguito a frazionamento, il piano Terra nel 2004 è stato oggetto di manutenzione straordinaria (senza deposito di progetto agli Uffici Comunali) durante i quali è stata cambiata la destinazione d'uso della cantina.

La storia catastale è meglio riportata nel capitolo relativo.

L'appartamento è costituito da un bagno (che probabilmente era già esistente ma con caratteristiche diverse), una camera da letto (al posto della cantina), un vano cottura/soggiorno ed una dispensa. L'altezza dei vani è pari a mt. 2,30 circa. I pavimenti sono in mattonelle di grès porcellanato di colore chiaro, pareti intonacate, infissi in legno, portoncino esterno in legno. Il balcone sul fronte ovest è in mattonelle tipo "Klinker" e ringhiera in ferro ed è accessibile dal soggiorno con porta finestra.

Per accedere all'appartamento occorre fare una rampa di scale e per accedere all'immobile occorre percorrere una "Creuza" pedonale lasciando l'auto sul piazzale antistante la chiesa. Non ci sono box e/o posto auto pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'esecutato non abita l'appartamento e non ha lì residenza

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2004 al 12/10/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M.P. Cola	30/03/2004	7735	5438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/04/2004	15698	9308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Federico Cattanei	12/10/2006	8649	2521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/10/2006	52355	31237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dalla certificazione notarile allegato al fascicolo, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (all. ..) e dall'atto di provenienza del Notaio F.Cattanei recuperato direttamente dalla scrivente (all. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 30/10/2006
 Reg. gen. 52356 - Reg. part. 12260
 Quota: 1/1
 Importo: € 157.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 78,50
 Rogante: Cattanei Federico
 Data: 12/10/2006
 N° repertorio: 8650
 N° raccolta: 2522

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 31/10/2024

Reg. gen. 36623 - Reg. part. 28798

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

La nota del pignoramento è allegata nel fascicolo, si allega invece la nota del mutuo (all. 2)

NORMATIVA URBANISTICA

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale

Regime vigente NI-CO

PUC vigente del Comune di Bargagli (approvato con D.P.G.R. n. 58/1999 e ss. mm e ii.

L'immobile è inserito all'interno dell'ambito Terrusso - zona di interesse storico ambientale - centri storici - A1

Vincoli e servitù operanti in zona (Legge Galasso):

070004 - COMPLESSO DELLA VALLATA DELLA VAL FONTANABUONA, PERCORSO DAL TORRENTE LAVAGNA, CON RICCA VEGETAZIONE BOSCHIVA E PERCORSI INTERNI PANORAMICI, CARATTERISTICI ABITATI QUALI CASTELLARO VILLA ONETO E CERTENOLI (D.M. del 24/04/1985)

Vincolo idrogeologico

Gli stralci di Norme, tavole grafiche e Regolamento edilizio sono inseriti nell'all.10

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'immobile nella sua totalità è senza dubbio antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità.

Per quanto attiene l'int. 31A, non esistono depositati progetti per opere interne presso l'ufficio tecnico del Comune di Bargagli per cui, come d'uso e come già dichiarato in precedenza, si farà riferimento alla sola documentazione catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esistendo alcun progetto edilizio depositato di fatto la situazione esistente è stata confrontata con le planimetrie catastali, sia quella aggiornata al 2024, sia quelle storiche risalenti al 1993. Si nota che il sub 13 in oggetto era prima del 1993, era, prima di tale data, costituito da 2 unità imm.ri, il sub 11 e il sub 12. In particolare, la part. 11 era citata come "cantina" C/2 e la 12 come residenza A/4.

Questo è anche ipotizzabile come verosimile per la già menzionata tipologia rurale dell'edificio (ved. capitolo descrizione)

L' altezza dei locali ha una media di mt. 2,30, per cui inferiore delle minime consentite per i locali abitabili, ma va detto che, presumibilmente, le altezze erano tali anche prima del 1993, anno della planimetria catastale più vecchia ritrovata sul portale SISTER. All'epoca, infatti, le altezze interne dei fabbricati rurali, erano diverse da quelle oggi obbligatorie da regolamenti edilizi.

Il REC (Regolamento Edilizio Comunale) del Comune di Bargagli all'art. 59, c. 1 fa proprio riferimento a questo:

"Altezza minima interna:

L' altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, commercio, uffici e attività turistico-ricettive, deve essere non inferiore a 2,70 ml. per i locali agibili riducibili a 2,40 ml. per gli spazi accessori o di servizio; Qualora l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico - funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL." (all.10)

ì

A questo proposito, se si volesse ottenere l'agibilità per l'immobile e cambiare la destinazione d'uso alla cantina, occorrerà presentare una richiesta di deroga alle altezze alla ASL 3 Genovese (ved modulistica su [https://www.asl3.liguria.it/territorio/servizi/igiene-e-sanit%C3%A0-pubblica/635-pareri-igienico-sanitari-nulla-osta.html](https://www.asl3.liguria.it/territorio/servizi/igiene-e-sanita%3%A0-pubblica/635-pareri-igienico-sanitari-nulla-osta.html))

Attualmente la ASL rilascia i pareri in circa 2/3 mesi dal deposito della richiesta.

Ci sono alcune difformità presenti e visibili dalla doc fotografica allegata tra cui:

- 1) chiusura portoncino accesso indipendente cantina e creazione, al suo posto, di un varco interno con l'abitazione
- 2) chiusura porta finestra del bagno e creazione di sola finestra
- 3) diversa realizzazione dispensa
- 4) eliminazione tramezza

Per i punti 2, 3 e 4 sarà sufficiente presentare una CILA in sanatoria ex art. 22, comma 3 per opere interne in sanatoria previo rilascio n.o ASL di cui sopra.

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro."

Per il punto 1, invece, locale utilizzato come camera da letto e accatastato illegittimamente come A/4 mentre è C/2, la scrivente tiene ad evidenziare che per quanto attiene il passaggio interno, la demolizione, sebbene parziale, di un elemento strutturale avrebbe comunque dovuto essere oggetto di progetto preventivo da depositare presso gli uffici preposti della Città Metropolitana di Genova. Dal momento che non sono stati ritrovati documenti a certificazione di deposito trattandosi di muro di spina portante di ragguardevole spessore (cm. 50 circa), se si volesse mantenere l'apertura occorrerà presentare un progetto strutturale per "accertamento di conformità della sicurezza" che comporta la relazione di un tecnico certificatore strutturale (scelto dalla Committenza) e quella di un verificatore strutturale, scelto da una terna individuata dall'ufficio competente della Città Metropolitana di Genova, dal 1° gennaio 2015 ente preposto al ricevimento delle pratiche strutturali. In caso invece si optasse per il ripristino della situazione precedente alla demolizione, potrà essere ricostituita la parte muro demolita sempre, però, a seguito di verifica e eventuale progetto di tecnico competente in materia di strutture.

Per sanare il punto 1, quindi, occorrerà in primis avere il parere della ASL circa l'altezza, poi l'accertamento di conformità strutturale e, infine, in caso si volesse mantenere come residenza bisognerà presentare una SCIA per cambio di destinazione d'uso (in quanto trattasi di opere strutturali) pagando gli oneri di urbanizzazione relativi.

Le spese per la presentazione della CILA in sanatoria saranno circa pari ad € 1500,00 (al netto dell'IVA e dei contributi) per il professionista

Se si volesse modificare la destinazione d'uso della cantina in residenza, occorrerebbe prima chiedere nulla osta in deroga alla ASL Genova per quanto riguarda l'altezza di 2,30 e (costo pratica compreso tra i 600,00 e gli 800,00 euro) , in seguito Scia per cambio di destinazione d'uso , con un costo di professionista stimabile intorno ai 1500/1700 euro, oltre agli oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso che nel Comune di Bargagli ammontano ad € 174,18/mq, oltre ai diritti segreteria per la presentazione pratiche. (€ 100,00 per CILA ed € 150,00 per SCIA)

Gli oneri ipotizzati per la sanatoria del muro portante, per 2 professionisti (certificatore e verificatore) sono compresi tra i 2000,00 e i € 3000,00 circa (complessivi per le 2 figure professionali)

In caso di ripristino della parte di muro demolito, gli oneri del tecnico saranno sicuramente inferiori

Lo stato attuale è riportato sulla tavola grafica redatta dalla scrivente (all.6)

Infine, l'APE è stato redatto dal geom Gabriele Garaventa e depositato con n. 0720259479 in data 27/01/2025 con scadenza, però, al 31/12/2026: non è possibile la scadenza ai 10 anni come da normativa poiché, come anticipato nel cap. Stato Conservativo, la calderina non ha il codice CAITEL (Catasto Impianti Termici) obbligatorio per la Regione Liguria per eseguire i controlli annuali.(all.12)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A

L'immobile si trova nel Comune di Bargagli, fraz "Terrusso", nella Val Lentro e fa parte della Comunità montana delle alte Valli Trebbia e Bisagno. Il contesto è subito a ridosso della città di Genova, (da cui dista, in auto, circa 20 km) in un ambito molto naturale. La fraz. Terrusso è posta a sud di Bargagli, sul versante opposto con accesso dalla sottostante strada statale n. 45 che conduce poi a Bargagli e a Torriglia. Nei pressi della loc. "La Presa" c'è un bivio con le indicazioni e, attraverso una strada a doppio senso di marcia, si raggiunge Terrusso.(circa 6 km) La strada statale sottostante è raggiungibile con una linea di autobus a chiamata (Drin bus) con fermata sul piazzale antistante la chiesa di San Giovanni Battista. Il paese non ha servizi, eccezion fatta per la chiesa ed un piccolo negozio che tiene generi di prima necessità. Per tutti gli altri servizi occorre recarsi nel comune di Bargagli. La frazione di Terrusso è comunque gradevole, con una più che buona esposizione, aperta sulla valle e conserva ancora le caratteristiche di piccolo borgo, con accesso pedonale alla maggior parte delle abitazioni. E' comunque necessario un mezzo privato per ogni tipo di spostamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 575, Sub. 13, Categoria A4Valore di stima del bene: € 13.185,20

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di (all. 11):

- valori OMI aggiornati 1° semestre 2024 (min. € 395,00 e max € 590,00/mq)per immobili in condizioni normali

- valori da Borsino Immobiliare.it (min. 320,00, max € 442,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia

- valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari (€ 220,00/mq). Tenuto conto che:

- si tratta di un appartamento nato da un frazionamento di un immobile c.d. agricolo/rurale storicamente unifamiliare, situato in un bel contesto naturale, molto aperto come vista e con una più che buona esposizione;

- esternamente è sufficientemente ben conservato

- le condizioni dell'appartamento de quo sono sufficienti ma essendo disabitato da molti anni, è evidente la mancanza di manutenzione;

- si trova comunque piuttosto lontano dal centro di Bargagli ed occorre un mezzo privato per ogni tipo

di spostamento; - - l'accesso è possibile solo pedonalmente, non consentendo, di fatto, la possibilità di fruizione ad alcune fasce di eventuali acquirenti (persone anziane, persone con disabilità motoria)

Considerando, altresì, che benché l'immobile sia libero:

- è necessaria comunque una regolarizzazione edilizia e/o strutturale per quanto visto nel capitolo dedicato;
- urbanisticamente una parte dell'immobile non ha destinazione a residenza ma a cantina;
- la non particolare congiuntura economica attuale che contrae ancora i prezzi

tutto ciò sopra considerato porta la scrivente a ritenere congruo un valore di stima pari ad € 280,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A	47,09 mq	280,00 €/mq	€ 13.185,20	100,00%	€ 13.185,20
Valore di stima:					€ 13.185,20

Valore di stima: € 13.185,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi ed evizioni	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.525,94

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

Genova, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - atto compravendita Cattanei
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato matrimonio e certif. contestuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria stato effettivo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Schema fognature IRETI
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione stima
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A

L'immobile si trova nel Comune di Bargagli, fraz "Terrusso", nella Val Lentro e fa parte della Comunità montana delle alte Valli Trebbia e Bisagno. Il contesto è subito a ridosso della città di Genova, (da cui dista, in auto, circa 20 km) in un ambito molto naturale. La fraz. Terrusso è posta a sud di Bargagli, sul versante opposto con accesso dalla sottostante strada statale n. 45 che conduce poi a Bargagli e a Torriglia. Nei pressi della loc. "La Presa" c'è un bivio con le indicazioni e, attraverso una strada a doppio senso di marcia, si raggiunge Terrusso.(circa 6 km) La strada statale sottostante è raggiungibile con una linea di autobus a chiamata (Din bus) con fermata sul piazzale antistante la chiesa di San Giovanni Battista. Il paese non ha servizi, eccezion fatta per la chiesa ed un piccolo negozio che tiene generi di prima necessità. Per tutti gli altri servizi occorre recarsi nel comune di Bargagli. La frazione di Terrusso è comunque gradevole, con una più che buona esposizione, aperta sulla valle e conserva ancora le caratteristiche di piccolo borgo, con accesso pedonale alla maggior parte delle abitazioni. E' comunque necessario un mezzo privato per ogni tipo di spostamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 575, Sub. 13, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale Regime vigente NI-CO PUC vigente del Comune di Bargagli (approvato con D.P.G.R. n. 58/1999 e ss. mm e ii. L'immobile è inserito all'interno dell'ambito Terrusso - zona di interesse storico ambientale - centri storici - A1 Vincoli e servitù operanti in zona (Legge Galasso): 070004 - COMPLESSO DELLA VALLATA DELLA VAL FONTANABUONA, PERCORSO DAL TORRENTE LAVAGNA, CON RICCA VEGETAZIONE BOSCHIVA E PERCORSI INTERNI PANORAMICI, CARATTERISTICI ABITATI QUALI CASTELLARO VILLA ONETO E CERTENOLI (D.M. del 24/04/1985) Vincolo idrogeologico Gli stralci di Norme, tavole grafiche e Regolamento edilizio sono inseriti nell'all.10

Prezzo base d'asta: € 12.525,94

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 459/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.525,94

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via Pasubio, 31A		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 575, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	47,09 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava esternamente in buono stato manutentivo, con copertura a falde in tegole marsigliesi di recente rifacimento, pareti esterne rinzaffate e non tinteggiate. Internamente, le condizioni sono sufficienti, considerando anche che è disabitato da 9 anni a quanto riferisce il proprietario/esecutato; gli infissi interni sono in legno in sufficiente stato conservativo, quelli esterni (persiane) in pvc, il portoncino di accesso è in legno, non blindato, abbastanza ammalorato il quale ha disattivato il contratto della fornitura elettrica. Al momento del sopralluogo, invece, era ancora attivo il contratto dell'acqua che però, sempre a quanto ha riferito l'esecutato, sarebbe stato disattivato a breve. Gli scarichi, infine, sono collegati alla rete fognaria pubblica, come da precisazione dell'esecutato. Si allega lo schema della rete fognaria IRETI esistente e la dichiarazione resa dall'esecutato (all.8). Gli impianti esistenti non sono eseguiti secondo la normativa attuale. Impianto di riscaldamento a gas con calderina alloggiata in una nicchia sul terrazzino. La calderina è mancante del codice CAITEL (catasto degli impianti Regione Liguria) obbligatorio per le revisioni, pertanto probabilmente non è stata revisionata da molti anni. Non sono state riscontrate rilevanti tracce di infiltrazioni e/o umidità. La documentazione fotografica meglio illustra la situazione descritta. (All.9)		
Descrizione:	L'immobile si trova nel Comune di Bargagli, fraz "Terrusso", nella Val Lentro e fa parte della Comunità montana delle alte Valli Trebbia e Bisagno. Il contesto è subito a ridosso della città di Genova, (da cui dista, in auto, circa 20 km) in un ambito molto naturale. La fraz. Terrusso è posta a sud di Bargagli, sul versante opposto con accesso dalla sottostante strada statale n. 45 che conduce poi a Bargagli e a Torriglia. Nei pressi della loc. "La Presa" c'è un bivio con le indicazioni e, attraverso una strada a doppio senso di marcia, si raggiunge Terrusso. (circa 6 km). La strada statale sottostante è raggiungibile con una linea di autobus a chiamata (Drin bus) con fermata sul piazzale antistante la chiesa di San Giovanni Battista. Il paese non ha servizi, eccezion fatta per la chiesa ed un piccolo negozio che tiene generi di prima necessità. Per tutti gli altri servizi occorre recarsi nel comune di Bargagli. La frazione di Terrusso è comunque gradevole, con una più che buona esposizione, aperta sulla valle e conserva ancora le caratteristiche di piccolo borgo, con accesso pedonale alla maggior parte delle abitazioni. E' comunque necessario un mezzo privato per ogni tipo di spostamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 30/10/2006

Reg. gen. 52356 - Reg. part. 12260

Quota: 1/1

Importo: € 157.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 78,50

Rogante: Cattanei Federico

Data: 12/10/2006

N° repertorio: 8650

N° raccolta: 2522

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 31/10/2024

Reg. gen. 36623 - Reg. part. 28798

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura