

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nassano Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

80100-

contro

Codice fiscale:

non reperibile

Studio Tecnico
Geom. Salvatore NASSANO

Albo dei Geometri di Genova n. 2.171 - www.studionassano.it

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Genova

Corso L. A. Martinetti 77/24 - 16149 Genova - Tel. 335.8350209

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -.....	16



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	16
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	24
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	32

Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.070,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	41



In data 06/02/2024, il sottoscritto Geom. Nassano Salvatore, con studio in Corso L.A. Martinetti, 77/74 - 16149 - Genova (GE), email geom.nassano@studionassano.it, PEC geom.nassano@pec.studionassano.it, Tel. 3358350209, Fax 0108609890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno - (Coord. Geografiche: 44.43512579841848, 9.085060458257734)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno - (Coord. Geografiche: 44.4348965936825, 9.085019192495576)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno - (Coord. Geografiche: 44.434296168586165, 9.08472012618323)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

In Località Traso, in piccolo fabbricato da terra a tetto, disposto su due piani, dei quali uno seminterrato, Abitazione avente accesso da terreno di proprietà cui al Mp 117 NCT che circonda l'edificio.

L'abitazione si compone al piano terra seminterrato da: ingresso, cucina, soggiorno locale servizio igienico; mediante scala interna di collegamento in legno, si raggiunge il piano primo che si compone di corridoio, N. 2 camere, un locale accessorio e locale servizio igienico.

All'abitazione è annesso un locale cantina avente accesso dall'esterno, a forma irregolare ricavato su piccolo corpo ad un piano, posto in aderenza sul prospetto Sud, sulla cui copertura piana è stato ricavato un terrazzo praticabile, non comunicante con l'abitazione.

L'edificio è raggiungibile unicamente a piedi, dalla Via Trieste, proseguendo attraverso terreni di proprietà di terzi su un sentiero impervio e boschivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/04/2024.

Custode delle chiavi: So.ve.mo. srl

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.

//////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO
-

Appezamento di terreno con entrostante fabbricato residenziale cui al bene N. 1 della procedura; l'appezzamento di terreno è a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

//////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO
-

Appezamento di terreno a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

//////////

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO
-



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

//////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

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

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

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

////////

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED] C
non reperibile

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Immobile pervenuto in piena proprietà:

- per metà con atto Not. Chiavassa Antonio di Genova, stipulato in data 04.12.2013, Rep. N. 56258;
- per metà in forza di Verbale di separazione dei beni consensuale, con assegnazione di beni in data 27/09/2016 Tribunale di Genova Rep. N. 8096.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
non reperibile

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Immobile pervenuto in piena proprietà:

- per metà con atto Not. Chiavassa Antonio di Genova, stipulato in data 04.12.2013, Rep. N. 56258;
- per metà in forza di Verbale di separazione dei beni consensuale, con assegnazione di beni in data 27/09/2016 Tribunale di Genova Rep. N. 8096.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
non reperibile

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Immobile pervenuto in piena proprietà:

- per metà con atto Not. Chiavassa Antonio di Genova, stipulato in data 04.12.2013, Rep. N. 56258;
- per metà in forza di Verbale di separazione dei beni consensuale, con assegnazione di beni in data 27/09/2016 Tribunale di Genova Rep. N. 8096.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

L'abitazione confina su tutti i lati con il mappale 117 NCT del fg. 27, di proprietà, oggetto della procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Il terreno Mp 117, da nord in senso orario confina con Mappali NCT del Fg 27 NN. 116, 114, 115, 119, 118, strada comunale, e Torrente Fosso della Luega.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Il terreno Mp 155, da nord in senso orario confina con strada comunale, Mappali NCT del Fg 27 NN. 153, 154, 726, 289, 214 e Torrente Fosso della Luega.

////////

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	35,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,60 m	Primo
Cantina - locali impianti	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,60 m	Terra
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				101,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	2335,00 mq	2335,00 mq	1,00	2335,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2335,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Diritti Edificatori utilizzati per l'ampliamento del vecchio fabbricato rurale.
Terreno agricolo, inedificabile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1390,00 mq	1390,00 mq	1,00	1390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1390,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Diritti Edificatori utilizzati per l'ampliamento del vecchio fabbricato rurale.
Terreno agricolo, inedificabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1987 al 04/06/1990	B [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. -

	██████████ per 1/1.	Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Piano T-1
Dal 04/06/1990 al 01/01/1992	- ██████████, nata B ██████████ il ██████████ per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	- ██████████, nata ██████████ il ██████████ 4, per 1/3; - ██████████, nata a ██████████ il ██████████, per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 27/11/1998	- ██████████, nata ██████████ il ██████████, per 1/3; - ██████████, nata a ██████████ il ██████████ 1, per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████ 0, per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	- ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3; - ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	- ██████████ nata in ██████████ per 1/2; - ██████████ nato a ██████████ per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 27/09/2016 al 09/12/2024	- ██████████ nata in ██████████ per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 280, Sub. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 503,55 Piano T-1

La ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà, si conferma regolarità soggettiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 04/06/1990	- ██████████ per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2380 Reddito dominicale € 11,67 Reddito agrario € 12,29
Dal 04/06/1990 al 12/03/1998	- ██████████ per 1/3; - ██████████	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato

	- [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3.	Cl.2 Superficie (ha are ca) 2380 Reddito dominicale € 11,67 Reddito agrario € 12,29
Dal 12/03/1998 al 27/11/1998	- [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 11,46 Reddito agrario € 12,06
Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	- [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 11,46 Reddito agrario € 12,06
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	- [REDACTED], per 1/2; [REDACTED], per 1/2	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 11,46 Reddito agrario € 12,06
Dal 27/09/2016 al 09/12/2024	- [REDACTED], per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito dominicale € 11,46 Reddito agrario € 12,06

Alla particella originaria è stata scorporata la superficie ceduta al mappale 280 per l'ampliamento dell'ex Fabbricato Rurale.

Il titolare intestato in catasto corrisponde al proprietario reale del bene, si conferma regolarità soggettiva.

//////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 04/06/1990	- [REDACTED], per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 155 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,87
Dal 04/06/1990 al 27/11/1998	- [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED], per 1/3.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 155 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,87

Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	- [REDACTED] [REDACTED], per 1/3; - [REDACTED] [REDACTED] per 1/3; - [REDACTED] [REDACTED] 3, per 1/3	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 155 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,87
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	- [REDACTED] [REDACTED] per 1/2; PBLSD75D56Z603C - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 6, per 1/2	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 155 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,87
Dal 27/09/2016 al 09/12/2024	- [REDACTED] [REDACTED] per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 155 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,87

Il titolare intestato in catasto corrisponde al proprietario reale del bene, si conferma regolarità soggettiva.
 //////////////////////////////////



DATI CATASTALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	280			A3	2	6,5 Vani	109 mq	503,55 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.



L'attuale consistenza del fabbricato, deriva dall'ampliamento di vecchio Fabbricato Rurale realizzato nell'anno 1976.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	117				Seminativo arborato	2	2335 mq	11,46 €	12,06 €	

Corrispondenza catastale

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

Si conferma la conformità della mappa del catasto terreni.

//////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	155				Prato	2	1390 mq	2,51 €	2,87 €	

Corrispondenza catastale

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

ASTE GIUDIZIARIE
Si conferma la conformità della mappa del catasto terreni.
//////////

ASTE GIUDIZIARIE®

////

ASTE GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

ASTE GIUDIZIARIE
Si segnala la difficoltà per accedere ai beni oggetto della procedura, dalla Via Trieste, attraverso sentiero pedonale tortuoso / boschivo, su terreni Mp 118 e 119 (salvo altri), di proprietà di terzi, sui quali grava servitù di passaggio pedonale ormai consolidata nel tempo a favore dei beni in esame. Servitù di passaggio esistente, non indicata nell'atto notarile di provenienza. Tale percorso costituisce l'unico accesso ai beni oggetto della procedura.

Il locale sottotetto esistente non è abitabile.

////////

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO -

ASTE GIUDIZIARIE
Si segnala la difficoltà per accedere ai beni oggetto della procedura, dalla Via Trieste, attraverso sentiero pedonale tortuoso / boschivo, su terreni Mp 118 e 119 (salvo altri), di proprietà di terzi, sui quali grava servitù di passaggio pedonale ormai consolidata nel tempo a favore dei beni in esame. Servitù di passaggio esistente, non indicata nell'atto notarile di provenienza. Tale percorso costituisce l'unico accesso ai beni oggetto della procedura.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO -

ASTE GIUDIZIARIE
Si segnala la difficoltà per accedere ai beni oggetto della procedura, dalla Via Trieste, attraverso sentiero pedonale tortuoso / boschivo, su terreni Mp 118 e 119 (salvo altri), di proprietà di terzi, sui quali grava servitù di passaggio pedonale ormai consolidata nel tempo a favore dei beni in esame. Servitù di passaggio esistente, non indicata nell'atto notarile di provenienza. Tale percorso costituisce l'unico accesso ai beni oggetto della procedura.

////////

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PATTI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 15 di 41



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Nulla di anormale dal punto di vista strutturale.

L'immobile risulta essere stato rinnovato per quanto attiene alle opere di finitura ed impiantistiche.

Esternamente le facciate dei due corpi principali risultano essere in normali condizioni manutentive, fatta eccezione per quella posta verso l'intercapedine.

Il manto di copertura in tegole di laterizio, sembra essere in precarie condizioni manutentive.

All'interno l'abitazione si trova in buone condizioni generali, necessaria solo piccoli interventi di manutenzione oltre alla verifica e messa in pristino degli impianti tecnologici.

Il piccolo corpo posto in aderenza, ove sono collocati la cantina ed il terrazzino, è in cattive condizioni manutentive interne ed esterne.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

Il terreno è in cattivo stato manutentivo, con vegetazione alta, pressoché in stato di abbandono.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

Il terreno è in cattivo stato manutentivo, con vegetazione alta, pressoché in stato di abbandono.

//////////

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

L'immobile in esame non fa parte di un condominio.

//////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

//////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

//////////

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

L'accesso agli immobile avviene unicamente dalla Via Trieste, attraverso sentiero tortuoso e impervio su terreni di proprietà di terzi, quindi con servitù di passaggio pedonale a favore dei beni oggetto della procedura; servitù ormai consolidata nel tempo, da esercitarsi sui mappali NN. 118 - 119 (salvo altri) del Fg. 27 del Catasto Terreni di Bargagli.

N.B: a seguito di segnalazione di un vicino residente in Via Trieste, lo scrivente ha verificato la possibilità di utilizzo di un percorso più breve per accedere ai beni oggetto della procedura, ovvero dalla Via Giovanni Cevasco: il passaggio pedonale indicato esiste ma è stato interrotto da un cancello in ferro chiuso con lucchetto. Lo scrivente attraverso ricerche c/o il Comune di Bargagli e la Conservatoria RR II di Genova, ha accertato che sui mappali interessati mp 109, 314, 111 NCT del Fg. 27, non sono state trascritte formalità di servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della procedura e quindi non è possibile usufruire di tale passaggio alternativo.

//////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

L'accesso agli immobile avviene unicamente dalla Via Trieste, attraverso sentiero tortuoso e impervio su terreni di proprietà di terzi, quindi con servitù di passaggio pedonale a favore dei beni oggetto della procedura; servitù ormai consolidata nel tempo, da esercitarsi sui mappali NN. 118 - 119 (salvo altri) del Fg. 27 del Catasto Terreni di Bargagli.

N.B: a seguito di segnalazione di un vicino residente in Via Trieste, lo scrivente ha verificato la possibilità di utilizzo di un percorso più breve per accedere ai beni oggetto della procedura, ovvero dalla Via Giovanni Cevasco: il passaggio pedonale indicato esiste ma è stato interrotto da un cancello in ferro chiuso con lucchetto. Lo scrivente attraverso ricerche c/o il Comune di Bargagli e la Conservatoria RR II di Genova, ha accertato che sui mappali interessati mp 109, 314, 111 NCT del Fg. 27, non sono state trascritte formalità di servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della procedura e quindi non è possibile usufruire di tale passaggio alternativo.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

L'accesso agli immobile avviene unicamente dalla Via Trieste, attraverso sentiero tortuoso e impervio su terreni di proprietà di terzi, quindi con servitù di passaggio pedonale a favore dei beni oggetto della procedura; servitù ormai consolidata nel tempo, da esercitarsi sui mappali NN. 118 - 119 (salvo altri) del Fg. 27 del Catasto Terreni di Bargagli.

N.B: a seguito di segnalazione di un vicino residente in Via Trieste, lo scrivente ha verificato la possibilità di utilizzo di un percorso più breve per accedere ai beni oggetto della procedura, ovvero dalla Via Giovanni Cevasco: il passaggio pedonale indicato esiste ma è stato interrotto da un cancello in ferro chiuso con lucchetto. Lo scrivente attraverso ricerche c/o il Comune di Bargagli e la Conservatoria RR II di Genova, ha accertato che sui mappali interessati mp 109, 314, 111 NCT del Fg. 27, non sono state trascritte formalità di servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della procedura e quindi non è possibile usufruire di tale passaggio alternativo.

////////

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Si tratta di due corpi di fabbrica derivanti dall'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale, la cui struttura portante è muraria di pietrame molto spessa, con solaio divisorio in legno. La porzione di fabbricato più recente è in struttura muraria in laterizio, a camera d'aria. I solai divisorii sono stati tutti rifatti con struttura in ferro e laterizio.

La copertura è unica per entrambi i corpi, realizzata a due falde inclinate del tipo a capanna, con struttura lignea ed ultimata in tegole di laterizio.

La Porta di accesso e le porte interne sono in legno tamburato; Serramenti Finestre in alluminio preverniciato a colore bianco, con vetrocamera, dotati di persiane in legno alla genovese. Pavimenti del Piano terra in piastrelle di ceramica; pareti intonacate al civile e tinteggiate. Pavimenti del piano primo in laminato.

Servizio igienico al Piano Terra dotato di lavabo, bidet e vaso; pavimento e rivestimento in piastrelle.

Servizio igienico del Piano Primo dotato di lavabo, vaso e box doccia; pavimento in laminato e rivestimento in piastrelle.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, riscaldamento autonomo, adduzione acqua, scarichi defluenze nere sino alla fossa biologica realizzata nella fascia sottostante, all'interno del mappale mp 117.

////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono.

////////

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/04/2024, l'immobile era libero di persone, con arredamento di scarso valore lasciato in loco dall'esecutata.

Dalle ricerche anagrafiche e di stato civile, risulta quanto segue:

I coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] con regime di separazione dei beni.

Nell'abitazione non vi sono residenti e l'esecutata [REDACTED] ivi residente dal 10.03.2014 al 16.01.2020, insieme al figlio [REDACTED] è stata cancellata dall'anagrafe del Comune di Bargagli, per irreperibilità ad accertamento.

In precedenza l'esecutata aveva risieduto nel comune di [REDACTED] al 02.08.2010, ed [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]

Attualmente l'esecutata risulta irreperibile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/04/2024, l'immobile era libero e non vi era alcuna attività agricola produttiva in corso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/04/2024, l'immobile era libero e non vi era alcuna attività agricola produttiva in corso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1950 al 04/06/1990	-	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vittorio De Martino di Genova	10/08/1950		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		30/08/1950		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 04/06/1990 al 27/11/1998	- [REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Luigi		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			09/03/2000	N.18 / VOL. 5472 - N. 6038 Vol. 5 (integrativa)
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		conservatoria RR II di Genova	19/08/2000	24718
				Reg. part.
				15725
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	- [REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Anna		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			07/12/2000	N. 31/ Vol. 6852
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		conservatoria RR II di Genova	15/11/2005	63455
				Reg. part.
				40620
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	- [REDACTED]	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. Antonio Chiavassa	04/12/2013	56258
				Raccolta N°
				7972
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR II di Genova	27/12/2013	34592
				Reg. part.
				26540
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°



Dal 07/09/2016	[REDACTED]	Verbale separazione consensuale con assegnazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	07/09/2016	8096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2016	33024	23570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati sulle provenienze acquisiti sia dal rogito di compravendita in favore dell'esecutata, sia dalla certificazione notarile in atti della procedura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1950 al 04/06/1990	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vittorio De Martino di Genova	10/08/1950		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/08/1950		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1990 al 27/11/1998	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Luigi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	[REDACTED]	09/03/2000	N.18 / VOL. 5472 - N. 6038 Vol. 5 (integrativa)		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR II di Genova	19/08/2000	24718	15725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Anna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2000	N. 31/ Vol. 6852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR II di Genova	15/11/2005	63455	40620
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Antonio Chiavassa	04/12/2013	56258	7972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Genova	27/12/2013	34592	26540
Dal 07/09/2016	[REDACTED]	Verbale separazione consensuale con assegnazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	07/09/2016	8096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2016	33024	23570



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati sulle provenienze acquisiti sia dal rogito di compravendita in favore dell'esecutata, sia dalla certificazione notarile in atti della procedura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1950 al 04/06/1990	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vittorio De Martino di Genova	10/08/1950		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/08/1950		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1990 al 27/11/1998	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Luigi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2000	N.18 / VOL. 5472 - N. 6038 Vol. 5 (integrativa)	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR II di Genova	19/08/2000	24718	15725

Firmato Da: NASSANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 68ec234c68315cc6e5abb1956841a59d

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 04/12/2013	- [REDACTED]	Dichiarazione di Successione di Balletto Anna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2000	N. 31/ Vol. 6852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR II di Genova	15/11/2005	63455	40620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2013 al 27/09/2016	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Antonio Chiavassa	04/12/2013	56258	7972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Genova	27/12/2013	34592	26540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2016	[REDACTED]	Verbale separazione consensuale con assegnazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	07/09/2016	8096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/11/2016	33024	23570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dati sulle provenienze acquisiti sia dal rogito di compravendita in favore dell'esecutata, sia dalla certificazione notarile in atti della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 27/12/2013
Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Ban [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. Antonio Chiavassa
Data: 04/12/2013
N° repertorio: 56259
N° raccolta: 7973
Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 15/01/2024
Reg. gen. 1318 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 27/12/2013

Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Antonio Chiavassa

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 56259

N° raccolta: 7973

Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/01/2024

Reg. gen. 1318 - Reg. part. 1027

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 27/12/2013

Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Antonio Chiavassa

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 56259

N° raccolta: 7973

Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/01/2024

Reg. gen. 1318 - Reg. part. 1027

Quota: 1/1

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -**

L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione.

La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923;
a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento.

Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, come segue:

- in parte in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione;

in parte in zona EB - ZONE BOSCHIVE.

La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923;

a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento.

Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata.

//////////



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, come segue:

- in parte in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione;
- in parte in zona EB - ZONE BOSCHIVE.

La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923;
a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento.

Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata.

////////

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -**

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 risulta agibile.

Fabbricato Rurale preesistente alla data del 17.08.1942 (legge 17.08.1942 n. 1150).

- Licenza Edilizia N. 449 / 26.03.1975, Prot. N. 458, rilasciata al Sig. Balletto Luigi, cui al Progetto di Ristrutturazione ed ampliamento del Fabbricato Rurale preesistente;
 - Variante in C.O. della licenza di cui sopra richiesta in data 13.09.1975 Prot. 2681, autorizzata con provvedimento N. 690 in data 13.03.1976.
 - inizio lavori il 16.06.1975; ultimazione dei lavori 08.02.1977.
- Decreto di abitabilità N. 1141 rilasciato dal Comune di Bargagli in data 18.04.1977.

Per il rilascio della licenza Edilizia di cui sopra, sono stati assunti i seguenti impegni e consensi da parte di terzi soggetti:

- impegno alla costituzione di servitù di " AREA NON AEDIFICANDI " sul mappale N. 16 del Fg. n.26 NCT sottoscritta dalla proprietaria Sig.ra Durante Bianca nata a Bargagli il 09.07.1890, concedendo asservimento a favore dei mappali NCT nn. 117 (F.R.), 155 e 280 del Fg. 27, al fine di raggiungere il quorum del lotto minimo di 4.000 Mq previsto dal PRG di Bargagli; Costituzione di servitù depositata al Comune di Bargagli in data 01.3.1975, Prot. 593;
- Autorizzazione alla realizzazione dl progetto di ampliamento da parte del confinante Sig. Pagano Giuseppe, proprietario del mappale n. 118 NCT del Fg. 27; che ha acconsentito pienamente la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio ad una distanza dal confine inferiore a quella regolamentare.

Si segnala infine che nel rogito di acquisto i venditori, eredi del Sig. Balletto Luigi, non hanno dichiarato in maniera corretta ed esaustiva la situazione edilizia del fabbricato anzi illustrata.



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.

Esiste una Attestazione di Certificazione Energetica N. 52181 / 02.12.2013, allegata al rogito notarile di acquisto del 04.12.2013, scaduta il 02.12.2013.

E' in corso la redazione della nuova certificazione energetica.

Non sono stati acquisiti i certificati degli impianti tecnologici e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'impianto di riscaldamento realizzato con stufa a pellet sistemata nel locale cucina, e integrato con caldaia supplementare installata nel locale cantina, pare non essere a norma e dovrà essere verificato da impiantista specializzato ed adeguato alla normativa vigente. L'impianto elettrico è sfilabile, di recente realizzazione, pare essere a norma ma dovrà essere verificato anch'esso da impiantista specializzato.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia del piccolo fabbricato, si evidenziano le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate dal punto di vista edilizio:

- modifica al prospetto Est, consistente nell'apertura di un secondo accesso - lato intercapedine, a livello del piano primo e chiusura di un serramento sulla stessa facciata;
- modifiche della distribuzione interna dei vani, sia a livello del piano terra, sia a livello del piano primo.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia SCIA in sanatoria, con modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bargagli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

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

E' stata accertata la presenza di un piccolo manufatto, posto in prossimità della scaletta che conduce al fabbricato mp 280, irregolare dal punto di vista edilizio, non sanabile e che dovrà essere demolito.

////////

////



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

////////

////

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

////////

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

////////

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

-

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -
 In Località Traso, in piccolo fabbricato da terra a tetto, disposto su due piani, dei quali uno seminterrato, Abitazione avente accesso da terreno di proprietà cui al Mp 117 NCT che circonda l'edificio. L'abitazione si compone al piano terra seminterrato da: ingresso, cucina, soggiorno locale servizio igienico; mediante scala interna di collegamento in legno, si raggiunge il piano primo che si compone di corridoio, N. 2 camere, un locale accessorio e locale servizio igienico. All'abitazione è annesso un locale cantina avente accesso dall'esterno, a forma irregolare ricavato su piccolo corpo ad un piano, posto in aderenza sul prospetto Sud, sulla cui copertura piana è stato ricavato un terrazzo praticabile, non comunicante con l'abitazione. L'edificio è raggiungibile unicamente a piedi, dalla Via Trieste, proseguendo attraverso terreni di proprietà di terzi su un sentiero impervio e boschivo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 280, Sub. -, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.540,00
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -
 Appezzamento di terreno con entrostante fabbricato residenziale cui al bene N. 1 della procedura; l'appezzamento di terreno è a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 117, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.670,00
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -
 Appezzamento di terreno a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 155, Qualità Prato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.085,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc.	101,20 mq	450,00 €/mq	€ 45.540,00	100,00%	€ 45.540,00

Traso, interno -					
Bene N° 2 - Terreno Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	2335,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.670,00	100,00%	€ 4.670,00
Bene N° 3 - Terreno Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -	1390,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.085,00	100,00%	€ 2.085,00
				Valore di stima:	€ 52.295,00

Valore di stima: € 52.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - regolarizzazione difformità edilizie - assenza di garanzia	4000,00	€
Variazione mercato per difficoltà di accesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 43.070,00

Per determinare il PREZZO BASE DELLE OFFERTE, oltre ad applicare le riduzioni per assenza di garanzia per vizi accertati catastali ed Urbanistico / Edilizia si applica una riduzione forfetaria legata alla difficoltà di accesso ai beni.

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 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nassano Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione anagrafica (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso Forzoso Sovemo (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Documentazione Edilizia (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento Ispezioni Ipotecarie CTU (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verifica negativa Servitù di passaggio alternativa (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Provenienza Not Chiavassa 04.12.2013 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 4 Google maps - Estratti Cartografici (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Zone e Valori OMI - Valori Agricoli Medi (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 15/04/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -
 In Località Traso, in piccolo fabbricato da terra a tetto, disposto su due piani, dei quali uno seminterrato, Abitazione avente accesso da terreno di proprietà cui al Mp 117 NCT che circonda l'edificio. L'abitazione si compone al piano terra seminterrato da: ingresso, cucina, soggiorno locale servizio igienico; mediante scala interna di collegamento in legno, si raggiunge il piano primo che si compone di corridoio, N. 2 camere, un locale accessorio e locale servizio igienico. All'abitazione è annesso un locale cantina avente accesso dall'esterno, a forma irregolare ricavato su piccolo corpo ad un piano, posto in aderenza sul prospetto Sud, sulla cui copertura piana è stato ricavato un terrazzo praticabile, non comunicante con l'abitazione. L'edificio è raggiungibile unicamente a piedi, dalla Via Trieste, proseguendo attraverso terreni di proprietà di terzi su un sentiero impervio e boschivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 280, Sub. -, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione. La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923; a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento. Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata. ///////////////
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -
 Appezamento di terreno con entrostante fabbricato residenziale cui al bene N. 1 della procedura; l'appezamento di terreno è a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 117, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, come segue: - in parte in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione; in parte in zona EB - ZONE BOSCHIVE. La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923; a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento. Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata. ///////////////
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -
 Appezamento di terreno a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 155, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con Decreto Dirigenziale della Provincia di Genova N. 3115/65128 del 28.05.2007, come segue: - in parte in zona EP - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE per orticoltura e frutticoltura, disciplinata dall'Art. 46 del Norme di Attuazione; in parte in zona EB - ZONE BOSCHIVE. La Zona è sottoposta a Vincolo Idrogeologico, cui al R.D.3267/1923; a livello del P.T.C.P. Assetto Insediativo ricade in zona ID.CO, Insediamenti Diffusi a regime normativo di Consolidamento. Piano di Bacino del Torrente Bisagno, Zona B) a rischio geologico moderato e suscettività al dissesto elevata. ///////////////



ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 43.070,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.070,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via Trieste Civ. N. 13, Loc. Traso, interno -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 280, Sub. -, Categoria A3	Superficie	101,20 mq
Stato conservativo:	Nulla di anormale dal punto di vista strutturale. L'immobile risulta essere stato rinnovato per quanto attiene alle opere di finitura ed impiantistiche. Esternamente le facciate dei due corpi principali risultano essere in normale condizioni manutentive, fatta eccezione per quella posta verso l'intercapedine. Il manto di copertura in tegole di laterizio, sembra essere in precarie condizioni manutentive. All'interno l'abitazione si trova in buone condizioni generali, necessaria solo piccoli interventi di manutenzione oltre alla verifica e messa in pristino degli impianti tecnologici. Il piccolo corpo posto in aderenza, ove sono collocati la cantina ed il terrazzino, è in cattive condizioni manutentive interne ed esterne.		
Descrizione:	In Località Traso, in piccolo fabbricato da terra a tetto, disposto su due piani, dei quali uno seminterrato, Abitazione avente accesso da terreno di proprietà cui al Mp 117 NCT che circonda l'edificio. L'abitazione si compone al piano terra seminterrato da: ingresso, cucina, soggiorno locale servizio igienico; mediante scala interna di collegamento in legno, si raggiunge il piano primo che si compone di corridoio, N. 2 camere, un locale accessorio e locale servizio igienico. All'abitazione è annesso un locale cantina avente accesso dall'esterno, a forma irregolare ricavato su piccolo corpo ad un piano, posto in aderenza sul prospetto Sud, sulla cui copertura piana è stato ricavato un terrazzo praticabile, non comunicante con l'abitazione. L'edificio è raggiungibile unicamente a piedi, dalla Via Trieste, proseguendo attraverso terreni di proprietà di terzi su un sentiero impervio e boschivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 117, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2335,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in cattivo stato manutentivo, con vegetazione alta, pressoché in stato di abbandono. //////////////		
Descrizione:	Appezamento di terreno con entrostante fabbricato residenziale cui al bene N. 1 della procedura; l'appezzamento di terreno è a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Via Trieste, Loc. Traso, interno -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 155, Qualità Prato	Superficie	1390,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in cattivo stato manutentivo, con vegetazione alta, pressoché in stato di abbandono. //////////		
Descrizione:	Apezzamento di terreno a forma irregolare, ad andamento non pianeggiante, disposto su differenti fasce e/o livelli collinari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE CIV. N. 13, LOC. TRASO, INTERNO -

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 27/12/2013

Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favor

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Antonio Chiavassa

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 56259

N° raccolta: 7973

Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 27/12/2013

Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Antonio Chiavassa

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 56259

N° raccolta: 7973

Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BARGAGLI (GE) - VIA TRIESTE, LOC. TRASO, INTERNO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Genova il 27/12/2013

Reg. gen. 34593 - Reg. part. 4247

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. Antonio Chiavassa

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 56259

N° raccolta: 7973

Note: Importo su indicato, oltre spese ed interessi. All'atto della stipula i coniugi erano in separazione di beni. Successivamente, all'atto della separazione consensuale dei coniugi, non vi è stata modifica dei soggetti debitori, per cui l'ipoteca è rimasta a carico di entrambi i soggetti.

StudioNassano
Geom. SALVATORE NASSANO

Albo dei Geometri di Genova n. 2.171

Consulente Tecnico Tribunale di Genova

www.studionassano.it

Perizie Consulenze Catasto Stime Edilizia

Corso L. A. Martinetti 77 / 24 - 16149 - Genova
geom.nassano@studionassano.it - Tel. 335 . 8350209

