

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 288/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.488,00	17

All'udienza del 03/10/2025, 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. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Masone (GE) - via Benedetto Macchiò, civ. 17, interno 2, piano 2

L'immobile de quo si trova a Masone (GE) in via B.Macchiò civ. 17 int. 2, in una località denominata Borgo del Mulino che affonda le sue radici fin dal XVI secolo. Non è stato possibile avere notizie certe dell'immobile de quo, ma sicuramente l'epoca di tutto il costruito intorno al mulino si può attestare in quel secolo o in quello dopo. Ovviamente, nei decenni successivi, l'intero ambito è stato rimaneggiato e modificato e, pertanto, oggi, non è possibile assegnare una data certa di costruzione dell'immobile.

La fotografia qui allegata è tratta da una pubblicazione dal titolo "Liguria tra Ottocento e Novecento - 100 paesi dell'entroterra" ediz. Nuova Editrice Genovese (all.7)

E' evidente l'esistenza del fabbricato già nel 1800, come si evince dal panorama non ancora antropizzato.

Tra i più importanti centri della valle Stura, ubicato a nord-ovest di Genova, Masone fa parte del Parco naturale regionale del Beigua

La sua vicinanza con la città di Genova (in autostrada oggi ci vuole circa 20 minuti in assenza di problematiche viarie) nel primo Novecento Masone diventò un importante centro di villeggiatura estiva per la borghesia del Ponente genovese che vi costruì numerose ville, tra le quali spiccano la villa Bagnara su disegno dell'architetto Gino Coppedè e la villa Piaggio su disegno dell'architetto Riccardo Haupt.(cfr. Wikipedia).

Ancora oggi, seppur molto diversamente, il paese d'estate accoglie proprietari di seconde case, ancorché siano sempre di più le offerte di vendita di immobili piuttosto che di acquisto, stante anche la difficoltà di trovare lavoro in zona insieme alle problematiche che da dopo il crollo del ponte Morandi nel 2019 si sono manifestate per quanto riguarda traffico e lavori sull'autostrada A26.

L'edificio di cui trattasi si trova fuori dal centro del paese vero e proprio, molto vicino all'uscita del casello A26, in una zona adiacente al sedime autostradale, dal quale, infatti, è molto vicina.

Il civ. 1, molto rimaneggiato sicuramente nel corso degli anni, si trova, come detto, in un contesto edificato sicuramente prima del 1900, ancorché non siano stati ritrovati progetti dell'epoca.

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.



Il sopralluogo è stato effettuato in data 2/12/2025 alla presenza dell'esecutata (all. 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Masone (GE) - via Benedetto Macciò, civ. 17, interno 2, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L' ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 3.12 u.s. conferma che la situazione è rimasta inalterata da allora (all.2)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora **** Omissis **** risulta di stato libero (all.4)

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Macciò, a sud e ad ovest con distacco condominiale, ad est con altro civico, sopra con int. 3 e sotto con int. 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	19,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,30 m	T
Soffitta	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	1,25 m	sottotetto

Abitazione	48,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,45 m	2
Cortile	16,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'appartamento sono annessi:

- quota parte dell'area condominiale (prato) posta a sud
- quota parte del sottotetto (h media mt. 1,25) al piano sottotetto con accesso comune per le altre quote relative agli int. 1 e 3
- locale cantina posto al piano terra con accesso indipendente sia dal vano scala che dallo spazio esterno condominiale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. vani 6 Graffato 228
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 6 Rendita € 233,11 Graffato 228
Dal 01/01/1994 al 16/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 6 Rendita € 201,42 Graffato 228
Dal 16/02/1994 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale vani 6 mq Rendita € 201,42 Graffato 228
Dal 10/06/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 201,42

Dal 09/11/2015 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 38, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 201,42
------------------------------	-------------------	---

Le denunce di variazione sono i seguenti:
01/01/1992 e 01/01/1994- variazione quadro tariffario
16/02/1994 - denuncia di successione
10/06/2004 - variazione per allineamento mappe
09/11/2015 - variazione per inserimento dati di superficie

Nella visura della situazione dell'immobile alle date 01/01/1992 e 01/01/1994 forse per errore materiale c'è uno scambio di numeri tra il mappale e il graffato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	38	2		A4	1	6 vani	67 mq	201,42 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto al momento del sopralluogo ha evidenziato difformità rispetto alla planimetria di condono catastale aggiornato che poi è la planimetria oggi in atti depositata all'Ag. del Territorio (all.5)

In particolare si rileva:

- il bagno risulta avere maggior superficie di quello condonato e riportato in planimetria
- il terrazzino, per il quale il condono prevedeva un ampliamento lasciandolo comunque scoperto,(come correttamente riportato in planimetria) è stato invece del tutto chiuso con infissi per creare una veranda di h. pari a mt. 2,15

Inoltre la porta di accesso alla camera lato nord posta in adiacenza all'ingresso è spostata rispetto alla planimetria catastale e il varco di accesso alla zona cucina/soggiorno, sempre dalla zona ingresso, è più ampia rispetto a quanto indicato nel condono.

Infine la visura catastale riporta il piano terra come localizzazione dell'int 2 mentre questo si trova al piano 2°

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava libero in quanto occupato dalla proprietaria/esecutata che qui vive con la figlia minorenn

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile civ. 7 si presenta in condizioni sufficienti, bisognoso di una profonda manutenzione straordinaria sia sulle 4 facciate, non tinteggiate ma finite a calcestruzzo a vista,

La copertura, a falde inclinate, è in legno, travetti e tegole "alla marsigliese" in condizioni molto precarie e priva di coibentazione; avrebbe bisogno di una manutenzione straordinaria con un progetto che dovrebbe avere, ovviamente, l'assenso e la partecipazione dei proprietari degli int.ni 1 e 3 (all. 6)

PARTI COMUNI

L'immobile, oltre al vano scala, ha la corte di pertinenza, scoperta, in comune con gli altri 2 appartamenti (interni 1 e 3), così come il sottotetto. Sia la corte che il sottotetto non sono effettivamente divisi da confini fisici, come si evince dalla doc fotografica all. 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù di passaggio, si ipotizza solo pedonale, per accedere al cortile esterno come si evince dall'atto Notaio Fracassi (all. 3)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, posto al secondo piano dello stabile, al momento del sopralluogo si presentava in condizioni sufficienti ma sicuramente bisognoso di un'accurata manutenzione; si compone con ingresso, 2 camere, vano adibito a cucina/soggiorno, bagno e balcone verandato.

L'accesso avviene dalla via Macciò, strada carrabile a senso unico. Non c'è ascensore.

A parte alcune crepe presenti sulle pareti e/o soffitti e a parte l'evidente assenza di manutenzione da moltissimi anni (la proprietaria /esecutata ha precisato che da quando vive lì (2009) non ha mai fatto alcun lavoro di

manutenzione.

L'appartamento ha una pianta piuttosto regolare ed ha un'altezza pari a mt. 2,40 tipico dell'epoca storica in cui è stato costruito.

I pavimenti sono in mattonelle grès effetto cotto in tutte le stanze tranne nella camera fronte nord dove è presente linoleum effetto legno; pareti intonacate, così come i soffitti, porte interne in legno tamburate, infissi esterni persiane in alluminio e interni in pvc. La veranda è costituita da infissi in legno che, essendo probabilmente stati installati all'epoca della presentazione del Condono (1986 - all.9) si presentano in condizioni molto degradate. Il bagno, con h. pari a mt. 2,15, ha pareti piastrellate effetto mosaico fino ad h 1,60, il resto intonacate. Sono presenti doccia, lavandino, wc e bidet.

L'appartamento è dotato di elementi radianti ma la calderina presente non è funzionante e va quindi sostituita.

- Il locale sottotetto, comune a tutte e 3 le unità immobiliari, e in condizioni molto precarie, anche per le problematiche della copertura già menzionate. All'interno ha h di colmo mt. 2,50 e quota d'imposta 0,00, anche

- il locale utilizzato a deposito, al P.T., con h. mt. 2,30, necessita anch'esso di una buona manutenzione che, peraltro, potrebbe comunque costituire un "plus" nell'ottica di un recupero generale della proprietà anche per il suo accesso diretto al piccolo appezzamento di terreno di proprietà di cui si è parlato precedentemente

L'allegata doc fotografica (all. 6) meglio illustra la situazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava libero in quanto occupato dalla proprietaria/esecutata che qui vive con la figlia minorenni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2004 al 19/06/2009	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Clavarino	26/11/2004	1126	802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		genova	03/12/2004	57657	35624
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2009	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.Fracassi	19/06/2009	41158	4554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	01/07/2009	20752	14464
		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 dal 19/06/2009 ad oggi è rimasta invariata.

I dati sono stati recuperati dalla certificazione Notaio Marco Sormani di milano, del 9/09/2025 e allegata agli atti. I dati sono poi stati verificati con le ispezioni recuperate dalla sottoscritta qui all.2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concess. a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 01/07/2009
Reg. gen. 20753 - Reg. part. 3863
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00

- **pignoramento imm.re**

Trascritto a genova il 08/09/2025

Reg. gen. 30503 - Reg. part. 24141

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La nota relativa al pignoramento è già allegata al fascicolo di causa.

NORMATIVA URBANISTICA

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale TU (tessuto urbano)

PUC vigente del Comune di Masone (approvato con D.P.G.R. n. 58/1999 e ss. mm e ii. è compreso nella zona B2 (zona di recupero edilizio) (all. 8)

Esiste un vincolo paesistico ex L. 8 agosto 1985, n. 431 c.d. "Galasso" , imposto per aree entro i 150 metri dalle sponde di fiumi e torrenti (in questo caso il torrente Stura)

Non sono presenti vincoli idrogeologici

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Essendo un immobile molto vetusto non è stato reperito alcun progetto edilizio. Esiste un condono edilizio n. 1689/ 1986 (autorizz. n. 4745 del 6/09/1999 - qui all. 9) in cui viene riportato l'ampliamento del bagno per una sup totale di mq. 2,77 e l'ampliamento del terrazzino scoperto esistente portandolo a mq.3,92 circa

In realtà allo stato attuale il bagno risulta avere una superficie pari a mq. 4,76, ed il terrazzino mq. 1,84. Peraltro non è più un terrazzino ma essendo stato chiuso compeltamente da infissi è, di fatto, una veranda e costiotuisce un aumento di S.A. oltre che volumetrico. La tavola grafica mostra le differenze tra stato condonato e stato reale (all.11)



- Non 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.

Lo stato di fatto al momento del sopralluogo, però, ha evidenziato difformità rispetto alla planimetria di condono edilizio.

In particolare si rileva:

- il bagno risulta con superficie maggiore rispetto a quello condonato;
- il terrazzino oggi non è più un terrazzino ma una veranda, il che, oltre a rappresentare un volume, ha anche portato problematiche di aerazione al vano cucina attuale.

Infatti, questa, in origine era posizionata all'ingresso dove è presente una finestra. (all.6) Nel tempo poi è stata spostata dove si trova ora ma aveva una finestra che affacciava sul piccolo terrazzino, preesistente su cui era allocata la latrina visibile nella fotografia storica (all. 7) oggi rappresentato dal servizio igienico condonato.

Il condono, di fatto, ha portato al tamponamento della finestra, lasciando solo la porta finestra nell'angolo soggiorno (ved plan. all.9)

Inoltre la proprietaria ha detto che la cappa non è collegata alla canna fumaria e, pertanto, occorrerebbe dotare la cucina di una cappa aspirante c.d. "filtrante" del tipo spesso utilizzato nei centri storici.

Inoltre la porta di accesso alla camera lato nord posta in adiacenza all'ingresso è spostata rispetto alla pln catastale e il varco di accesso alla zona cucina/soggiorno, sempre dalla zona ingresso, è pari a mt. 1,60 circa, più ampio rispetto a quanto indicato nel planimetria allegata al condono e nella planimetria catastale.

Tutto ciò comporterebbe:

- l'obbligo di eliminare la parte chiusa del terrazzino in esubero rispetto al condono oppure, volendo mantenerla, presentare una sanatoria edilizia.
- . nella stessa sanatoria potrà essere indicata la giusta posizione della porta della camera e la dimensione del varco.

Essendo in regime vincolistico per la Legge Galasso, la sanatoria deve sottostare alla pratica c.d. di "accertamento conformità paesistica" poiché le opere realizzate incidono anche su modifiche esterne essendo diversa la situazione edilizia esterna rispetto al condono edilizio del 1985.

Attualmente si procede ai sensi delle nuove norme introdotte dal decreto "Salvini" (L 69/24), convertite in Legge Regionale n. 105/24 e recepite dalla Legge regionale n. 380/01 e s.m.e i.

Le linee Guida per l'applicazione delle norme (DG.R. n. 5060 aggiornate al luglio 2025) individuano nell'art. 36bis la possibilità di sanare la situazione presente sull'immobile.

Vista la situazione edilizia piuttosto complicata, la scrivente consiglia vivamente un confronto con l'Ufficio Tecnico di Masone per concordare le modalità di presentazione e capire l'importo che la sanzione potrebbe avere valutando che la norma comprende un range tra € 1000,00 e 10.000, a seconda dell'entità dell'abuso.

Non è quindi possibile, in questa sede, avere cifre di riferimento anche per quanto riguarda il costo del professionista che dovrà espletare l'incarico seguendo il percorso individuato dopo il confronto con i tecnici comunali.

Per quanto riguarda la maggior larghezza del varco, si fa presente che tenuto conto che l'unica planimetria disponibile storica è quella catastale che non sempre è veritiera circa le misure (e soprattutto trattandosi di documento redatto a mano e scansionato potrebbe anche alterare vieppiù dette misure), non si ha certezza della situazione preesistente del varco, se non che è stato realizzato su un muro portante.

Per questo motivo, la scrivente suggerisce di far valutare la situazione da un tecnico strutturista in modo tale da poter valutare la situazione di regolarità in questo caso e presentare un'ulteriore sanatoria per opere strutturali eseguite in assenza di deposito di progetto, sempre previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Infatti, si ricorda che la demolizione, sebbene parziale, di un elemento strutturale avrebbe comunque dovuto essere oggetto di progetto preventivo da depositare presso gli allora uffici preposti della Provincia di Genova, oggi 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 occorrerebbe 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.

Gli oneri ipotizzati per sanatoria 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.10)

L'APE è stato redatto dal geom Gabriele Garaventa e depositato con n.07202557519 il 31/12/2025

Essendo una calderina non funzionante e non avendo più fatto manutenzione annuale, manca il codice CAITEL (Catasto Impianti Termici) e, pertanto, il documento non ha valore decennale ma solo 1 anno, con scadenza, quindi al 31/12/2026 (all.12)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La proprietaria/esecutata ha dichiarato che non ci sono spese condominiali. Ha detto anche che la luce nelle scale è attaccata al suo contatore. Ogni condòmino lava la sua parte di scale, e la situazione al momento del sopralluogo evidenziava una carenza di manutenzione anche ordinaria. (all. 6)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Masone (GE) - via Benedetto Macchiò, civ. 17, interno 2, piano 2
L'immobile de quo si trova a Masone (GE) in via B.Macchiò civ. 17 int. 2, in una località denominata Borgo del Mulino che affonda le sue radici fin dal XVI secolo. Non è stato possibile avere notizie certe dell'immobile de quo, ma sicuramente l'epoca di tutto il costruito intorno al mulino si può attestare in quel secolo o in quello dopo. Ovviamente, nei decenni successivi, l'intero ambito è stato rimaneggiato e modificato e, pertanto, oggi, non è possibile assegnare una data certa di costruzione dell'immobile. La fotografia qui allegata è tratta da una pubblicazione dal titolo "Liguria tra Ottocento e Novecento - 100 paesi dell'entroterra" ediz. Nuova Editrice Genovese (all.7) E' evidente l'esistenza del fabbricato già nel 1800, come si evince dal panorama non ancora antropizzato. Tra i più importanti centri della valle Stura, ubicato a nord-ovest di Genova, Masone fa parte del Parco naturale regionale del Beigua La sua vicinanza con la città di Genova (in autostrada oggi ci vuole circa 20 minuti in assenza di problematiche viarie) nel primo Novecento Masone diventò un importante centro di villeggiatura estiva per la borghesia del Ponente genovese che vi costruì numerose ville, tra le quali spiccano la villa Bagnara su disegno dell'architetto Gino Coppedè e la villa Piaggio su disegno dell'architetto Riccardo Haupt.(cfr. Wikipedia). Ancora oggi, seppur molto diversamente, il paese d'estate accoglie proprietari di seconde case, ancorché siano sempre di più le offerte di vendita di immobili piuttosto che di acquisto, stante anche la difficoltà di trovare lavoro in zona insieme alle problematiche che da dopo il crollo del ponte Morandi nel 2019 si sono manifestate per quanto riguarda traffico e lavori sull'autostrada A26. L'edificio di cui trattasi si trova fuori dal centro del paese vero e proprio, molto vicino all'uscita del casello A26, in una zona adiacente al sedime autostradale, dal quale, infatti, è molto vicina. Il civ. 1, molto rimaneggiato sicuramente nel corso degli anni, si trova, come detto, in un contesto edificato sicuramente prima del 1900, ancorché non siano stati ritrovati progetti dell'epoca.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.860,00

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. 13): - valori OMI

aggiornati 1° semestre 2025 (min. € 650,00/mq max € 970,00/mq)per immobili in condizioni normali - valori da Borsino Immobiliare.it (valore min 665,00/mq max 947,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia.

considerando anche alcuni valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto anche di valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari, e considerando che:

- La distanza tra Masone e Genova, in auto, con autostrada A 26 è pari a km. 22, con tempi di percorrenza (in assenza di traffico) pari a circa 22 minuti. Purtroppo, da dopo la tragedia del ponte

Mornadi, le continue manutenzione di gallerie e/o viadotti ha portato spesso all'allungamento dei tempi di percorrenza.

Esiste anche una linea di pullman 702 Rossiglione - Campoligure - Masone - A26 - Pegli - Genova Brignole che ha tempi di percorrenza pari ad 1h e 20 min circa, sempre in assenza di traffico

- Masone è sempre stata una località di campagna molto vissuta dai genovesi per la vicinanza alla città ma oggi, proprio per i motivi detti prima, non è più così e, per questo, è in atto da qualche anno (complice anche la chiusura di molte attività locali) una sorta di spopolamento del Comune il che ha portato ad una contrazione del mercato immobiliare che vede diminuire sempre di più le richieste di acquisto a favore delle offerte di vendita.

- l'immobile de quo, quasi sicuramente databile tra la fine del 1700 e gli inizi del 1800, oggetto di manutenzione e rimaneggiamenti nel corso di tutti questi anni, si trova in una zona fuori dal paese, molto vicino al casello autostradale, in un borgo considerato storico, ma di fatto l'edificio sia internamente che esternamente, mostra un degrado piuttosto evidente

- l'appartamento in oggetto, come visto, ha problemi di legittimità edilizia e, come i locali sottotetto e deposito, è in condizioni al limite della sufficienza tali da dover rendere necessaria una manutenzione ragguardevole.

- le pratiche edilizie e catastali per sanare le illegittimità riscontrate, insieme alle sanzioni che verranno applicate anche per la parte paesistica, costituiscono certamente un decremento anche al valore minimo previsto dall'OMI

Per tutto ciò, la scrivente ritiene di assegnare un valore/mq pari ad € 450/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Masone (GE) - via Benedetto Macciò, civ. 17, interno 2, piano 2	70,80 mq	450,00 €/mq	€ 31.860,00	100,00%	€ 31.860,00
Valore di stima:					€ 31.860,00

Valore di stima: € 31.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi ed evizioni	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

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 12/01/2026


ELENCO ALLEGATI:



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

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto compravendita
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato contestuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Foto d'epoca
- ✓ N° 8 Altri allegati - Doc. urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Condoni Edilizio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola grafica- rilievo stato attuale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tavola di confronto stato attuale/condono
- ✓ N° 12 Altri allegati - Doc. APE
- ✓ N° 13 Altri allegati - Doc. Stima
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia privacy











LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Masone (GE) - via Benedetto Macchiò, civ. 17, interno 2, piano 2
L'immobile de quo si trova a Masone (GE) in via B.Macchiò civ. 17 int. 2, in una località denominata Borgo del Mulino che affonda le sue radici fin dal XVI secolo. Non è stato possibile avere notizie certe dell'immobile de quo, ma sicuramente l'epoca di tutto il costruito intorno al mulino si può attestare in quel secolo o in quello dopo. Ovviamente, nei decenni successivi, l'intero ambito è stato rimaneggiato e modificato e, pertanto, oggi, non è possibile assegnare una data certa di costruzione dell'immobile. La fotografia qui allegata è tratta da una pubblicazione dal titolo "Liguria tra Ottocento e Novecento - 100 paesi dell'entroterra" ediz. Nuova Editrice Genovese (all.7) E' evidente l'esistenza del fabbricato già nel 1800, come si evince dal panorama non ancora antropizzato. Tra i più importanti centri della valle Stura, ubicato a nord-ovest di Genova, Masone fa parte del Parco naturale regionale del Beigua La sua vicinanza con la città di Genova (in autostrada oggi ci vuole circa 20 minuti in assenza di problematiche viarie) nel primo Novecento Masone diventò un importante centro di villeggiatura estiva per la borghesia del Ponente genovese che vi costruì numerose ville, tra le quali spiccano la villa Bagnara su disegno dell'architetto Gino Coppedè e la villa Piaggio su disegno dell'architetto Riccardo Haupt.(cfr. Wikipedia). Ancora oggi, seppur molto diversamente, il paese d'estate accoglie proprietari di seconde case, ancorché siano sempre di più le offerte di vendita di immobili piuttosto che di acquisto, stante anche la difficoltà di trovare lavoro in zona insieme alle problematiche che da dopo il crollo del ponte Morandi nel 2019 si sono manifestate per quanto riguarda traffico e lavori sull'autostrada A26. L'edificio di cui trattasi si trova fuori dal centro del paese vero e proprio, molto vicino all'uscita del casello A26, in una zona adiacente al sedime autostradale, dal quale, infatti, è molto vicina. Il civ. 1, molto rimaneggiato sicuramente nel corso degli anni, si trova, come detto, in un contesto edificato sicuramente prima del 1900, ancorché non siano stati ritrovati progetti dell'epoca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale TU (tessuto urbano) PUC vigente del Comune di Masone (approvato con D.P.G.R. n. 58/1999 e ss. mm e ii. è compreso nella zona B2 (zona di recupero edilizio) (all. 8) Esiste un vincolo paesistico ex L. 8 agosto 1985, n. 431 c.d. "Galasso" , imposto per aree entro i 150 metri dalle sponde di fiumi e torrenti (in questo caso il torrente Stura) Non sono presenti vincoli idrogeologici

Prezzo base d'asta: € 25.488,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.488,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Masone (GE) - via Benedetto Macchiò, civ. 17, interno 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 38, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	70,80 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile civ. 7 si presenta in condizioni sufficienti, bisognoso di una profonda manutenzione straordinaria sia sulle 4 facciate, non tinteggiate ma finite a calcestruzzo a vista, La copertura, a falde inclinate, è in legno, travetti e tegole "alla marsigliese" in condizioni molto precarie e priva di coibentazione; avrebbe bisogno di una manutenzione straordinaria con un progetto che dovrebbe avere, ovviamente, l'assenso e la partecipazione dei proprietari degli int.ni 1 e 3 (all. 6)		
Descrizione:	L'immobile de quo si trova a Masone (GE) in via B.Macchiò civ. 17 int. 2, in una località denominata Borgo del Mulino che affonda le sue radici fin dal XVI secolo. Non è stato possibile avere notizie certe dell'immobile de quo, ma sicuramente l'epoca di tutto il costruito intorno al mulino si può attestare in quel secolo o in quello dopo. Ovviamente, nei decenni successivi, l'intero ambito è stato rimaneggiato e modificato e, pertanto, oggi, non è possibile assegnare una data certa di costruzione dell'immobile. La fotografia qui allegata è tratta da una pubblicazione dal titolo "Liguria tra Ottocento e Novecento - 100 paesi dell'entroterra" ediz. Nuova Editrice Genovese (all.7) E' evidente l'esistenza del fabbricato già nel 1800, come si evince dal panorama non ancora antropizzato. Tra i più importanti centri della valle Stura, ubicato a nord-ovest di Genova, Masone fa parte del Parco naturale regionale del Beigua La sua vicinanza con la città di Genova (in autostrada oggi ci vuole circa 20 minuti in assenza di problematiche viarie) nel primo Novecento Masone diventò un importante centro di villeggiatura estiva per la borghesia del Ponente genovese che vi costruì numerose ville, tra le quali spiccano la villa Bagnara su disegno dell'architetto Gino Coppedè e la villa Piaggio su disegno dell'architetto Riccardo Haupt.(cfr. Wikipedia). Ancora oggi, seppur molto diversamente, il paese d'estate accoglie proprietari di seconde case, ancorché siano sempre di più le offerte di vendita di immobili piuttosto che di acquisto, stante anche la difficoltà di trovare lavoro in zona insieme alle problematiche che da dopo il crollo del ponte Morandi nel 2019 si sono manifestate per quanto riguarda traffico e lavori sull'autostrada A26. L'edificio di cui trattasi si trova fuori dal centro del paese vero e proprio, molto vicino all'uscita del casello A26, in una zona adiacente al sedime autostradale, dal quale, infatti, è molto vicina. Il civ. 1, molto rimaneggiato sicuramente nel corso degli anni, si trova, come detto, in un contesto edificato sicuramente prima del 1900, ancorché non siano stati ritrovati progetti dell'epoca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		