



**LOTTO:** appartamento in Bargagli (Genova), Loc. Vaxe, Via Aimone Martini civ. n. 99 (ex 63 B) posto al piano primo.

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito in Comune di Bargagli (Genova), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 99 (ex 63B) di Via Aimone Martini e più precisamente:

A - appartamento posto al piano primo, con ingresso esterno indipendente (Allegato B.3.), composto da: ingresso (Allegato B.4.), cucina (Allegato B.5.), soggiorno (Allegato B.6.), n. 4 camere (Allegati B.7., B.8., B.9. e B.10.), disimpegno (Allegato B.11.), bagno (Allegato B.12.), ripostiglio (Allegato B.13.) e n. 2 balconi (Allegato B.1.);

B - magazzino posto al piano terra, con accesso dal terreno di proprietà (Allegati B.15., B.16., B.17., B.18., B.19., B.20., B.21., B.22.), composto da: ingresso (Allegato B.23.), vano 1 (Allegato B.24.), vano 2 (Allegato B.25.), vano 3 (Allegato B.27.), vano 4 (Allegato B.28.), vano 5 con accesso indipendente (Allegati B.29. e B.30.), vano 6 (Allegato B.31.), disimpegno (Allegato B.26.), bagno (inteso come vano con attacchi di adduzione e scarico) (Allegato B.32.), piccolo volume interrato con accesso indipendente non presente nella planimetria catastale e nelle tavole di progetto (Allegato B.33.);

C - volume indipendente condonato con destinazione d'uso box (piano strada) e magazzini (piano sottostrada) (Allegati B.34, B.35. e B.36.).

Il fabbricato insiste su un terreno di proprietà di 650 mq circa.

**1.1 - Dati tecnici:**

A - Appartamento:	128,70 mq. (superficie lorda commerciale)
Balconi e aree esterne:	21,00 mq
Terreno:	520,00 mq (al netto dei fabbricati)
B - Magazzini:	128,70 mq. (superficie lorda commerciale)
C - Box:	18,00 mq
Magazzini e cantina:	28,50 mq



per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$

per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , con i seguenti dati:

- **(Magazzino)** Sezione ---, foglio 6, mappale 858, sub. 3 – Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano terra e S1 - categoria C/2 - classe II° - consistenza 29 mq - R.C. €. 97,35;
- **(Box)** Sezione ---, foglio 6, mappale 858, sub. 4 – Via Martiri Aimone civ. 99 (ex 63B) - piano terra - categoria C/6 - classe II° - consistenza 19 mq - R.C. €. 76,54;

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 e 2 sono stati costituiti sull'unte urbano NCT, Foglio 6, Particella 858, questo generato dalla soppressione dell'originaria consistenza NCT, Foglio 6, Particella 169.

Le visure catastali non sono state aggiornate.

#### 1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali del 17/05/1976 (**Allegati A.1. e A.2.**) a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità evidenziate per l'appartamento nella planimetria catastale stessa (**Allegato A.1.**) e consistenti in:

- eliminazione di 2 spalline nella zona ingresso;
- per il magazzino al piano terra (**Allegato A.2.**) si riporta la tavola di rilievo (**Allegato A.3.**) con indicazione delle difformità in quanto molto più rilevanti;
- per i volumi oggetto di condono (altro magazzino e box) non si sono riscontrate difformità.

#### 1.5 – Confini

Il terreno confina:

- a nord est: con strada vicinale;
- a sud est: con mappale 176;
- a sud ovest: con mappali 872, 177 e 168;
- a nord ovest: con mappale 165;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

Comune ligure in provincia di Genova, Bargagli è un centro dell'alta valle del torrente Bisagno. Il paese è distribuito in diversi nuclei alle pendici del Monte Croce di Bragalla, con le frazioni ubicate nelle valli secondarie e lo stesso capoluogo spezzato in distinti gruppi urbani (in quanto a cavallo della Statale 45).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici (servizio extra urbano).

**3. STATO DI POSSESSO**

L'intero immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sull'immobile A (sub. 1) gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio D'Arco Carlo del 21 dicembre 2001 repertorio n. 13522 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Genova in data 28/12/2001 al numero generale 38869 e al numero particolare 8414 a favore di

[redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] per capitale di £. 52.279.290 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di £. 104.558.580, durata 15 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] per diritti pari a ½ di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 1 sito nel Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.



- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio D'Arco Carlo del 21 dicembre 2001 repertorio n. 13522 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Genova in data 09/12/2021 al numero generale 44361 e al numero particolare 6700 a favore

per capitale di € 27.000,00 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di € 54.000,00 a carico di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, \_\_\_\_\_ in data 13/01/1939, \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà sugli immobili: riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 3 (ex Sub. 1); riportato al NCEU a Foglio 6, Particella 858, Sub. 4 (ex Sub. 1); siti in Comune di Bargagli (GE).

- **Debitore non datore di ipoteca** \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Unep Corte di Appello di Genova del 08/07/2024 repertorio n. 6825 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 28/08/2024 al numero generale 29977 e al numero particolare 23697 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_ per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 6, Particella 858, Subalterno 1, sito in Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

Sull'immobile B (sub. 2) gravano le seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giud. Corte di Appello di Genova del 05/05/2025 repertorio n. 4613 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 20/05/2025 al numero generale 17237 e al numero particolare 13712 a favore di \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ a carico \_\_\_\_\_ nato  
per i diritti pari a ¼  
di piena proprietà, \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per diritti pari a ¾ di piena  
proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 6, Particella 858,  
Subalterno 1, sito in Comune di Bargagli (GE) oggetto della procedura.

**4.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.1.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 1500,00

4.2.2. di conformità catastale: €. 800,00

Oltre oneri di legge

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattandosi di casa indipendente non ci sono spese condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. Attuali proprietari**

\_\_\_\_\_ per diritti pari a ¼ di  
piena proprietà;

\_\_\_\_\_ a ¾ di piena proprietà.

Si rileva trascritto atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Genova del 28/11/2022, repertorio n. 9130/2022 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 05/01/2023 al numero di registro generale 330 e numero di registro particolare 276 a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per i diritti  
pari a ½ di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



**8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del P.R.G. del comune di Bargagli il fabbricato è ricompreso in zona omogenea Bs – Zona Residenziale Saturata (Art. 35).

**9. VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, e non è vincolato dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (bellezza d'insieme).

**10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:	travi e pilastri in cemento armato - condizioni: buone
Solai:	misto
Copertura	tipologia: a falde non praticabile
Scale:	ubicazione: esterna – Ascensore: non presente
Balconi:	presenti – condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim/ne esterna:	marciapiede in cemento– condizioni: scarse
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: discrete
Porta ingresso:	tipologia: ad anta doppia - materiale: legno - condizioni: scarse
Scale:	gradini esterni con pedate in marmo – condizioni: scarse
Infissi esterni:	finestre in legno vetro singolo, condizioni: scarse tapparelle in pvc – condizioni scarse (piano primo) persiane in alluminio – condizioni scarse (piano terra)
Infissi interni:	porte in legno e vetro - condizioni: scarse



## 11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

### 11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 11.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 11.3. Stima del valore a base d'asta

#### **Valori OMI:**

**Abitativo.** Minimo 810,00 €/mq – Massimo 1200,00 €/mq

**Magazzini.** Minimo 390,00 €/mq – Massimo 570,00 €/mq

**Box.** Minimo 710,00 €/mq – Massimo 1050,00 €/mq

(riferiti al 2° semestre 2024) – zona centrale (Comune di Bargagli).

#### **Lotto unico:**

- appartamento piano primo della superficie virtuale pari a mq. 154,00.  
(mq. 154,00 x €/mq. 1.000,00) = **€. 154.000,00**
- magazzini piano terra della superficie virtuale pari a mq. 128,70.  
(mq. 128,70 x €/mq. 400,00) = **€. 51.480,00**
- box piano strada (volume condonato) superficie pari a mq. 18,00

(mq. 18,00 x €/mq. 500,00) = €. 9.000,00

- magazzini piano sottostrada (volume condonato) superficie pari a mq. 28,50  
(mq. 28,50 x €/mq. 300,00) = €. 8.550,00

**Valore totale del lotto: €. 223.000,00 (duecentoventitremila/00)**  
**(arrotondato per difetto)**

Valore a base d'asta decurtato del coefficiente correttivo posto come incentivo d'asta (5%):

**Valore a base d'asta per la quota di 1/1:**

**€. 212.000,00 (duecentododicimila/00)**

## 12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia in nessun caso divisibile in lotti.

La quota degli esecutati è così ripartita:

(1/4):

**€. 53.000,00 (cinquantatremila/00)**

(3/4):

**€. 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)**

## 13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento in data 20/03/2023;
- sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 18/12/2024 – 23/12/2024 – 17/07/2025;

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Bargagli;



↳ accesso presso l'ufficio del Catasto di Genova per l'acquisizione dell'elaborato planimetrico.



Genova, 07 aprile 2026



L' Esperto

*Silvia Ronzitti*

(arch. Silvia Ronzitti)



N° R.E. 352/2024 e 207/2025  
Immobile: Bargagli (GE), Loc. Vaxe, Via Aimone Martini civ. n. 99 (ex 63B)

Creditore precedente

Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

*Cartografia*

MOD. CAT. 111  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. D. 1127/1975 - LEGGE 11 APRILE 1976, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borovoli Via Simone Martini N°63  
 Ditta [redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di [redacted]

**Piano 1°**  
**H.3**

disacco  
 sul  
 terreno  
 di proprietà della ditta sopra intestata

cat. Terreni  
 scala 1:1000

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°  1270	Completata dal <small>(Stipite, nome e cognome del tecnico)</small> Don. P. P. P. MARIA CARLA Iscritta all'Albo dei Ingegneri della Provincia di DATA 4-5-1975 Firma: U. Paolo Savodi

una planimetria in atti  
 la presentazione: 17/05/1976 - Data: 18/12/2024 - n. 1480 - Richiedente RNZSLV70B44D969M  
 le schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

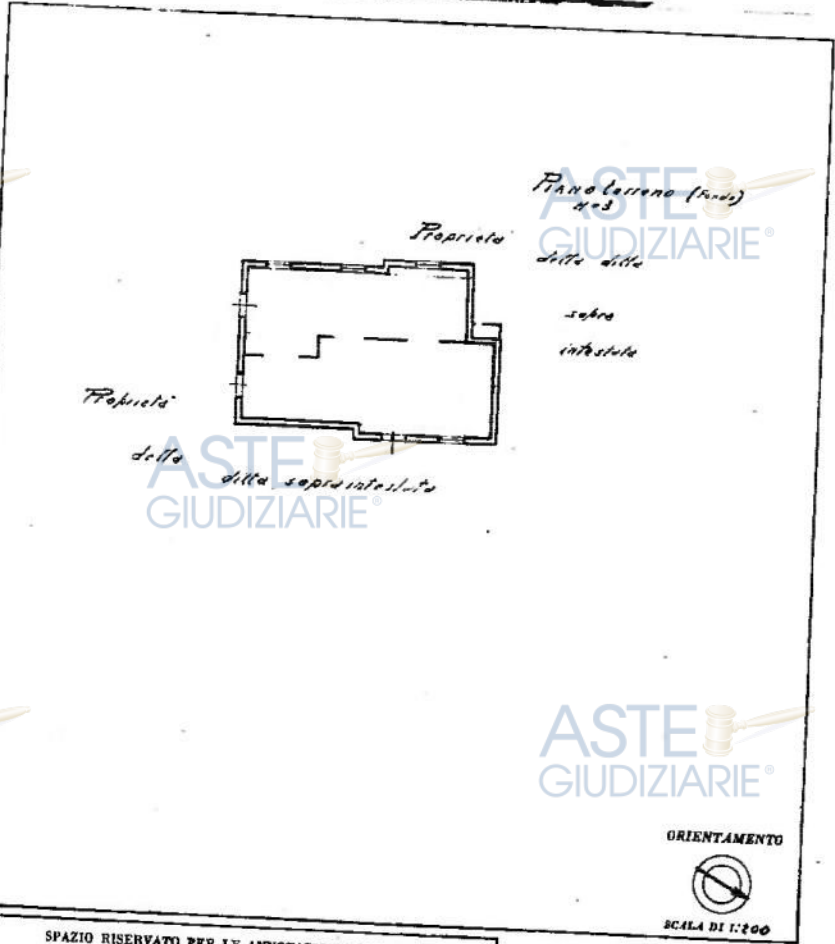
Allegato 1 - Planimetria catastale piano primo

Data presentazione: 17/05/1976 - Data: 10/02/2025 - n. T570128 - Richiedente:

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Bargagli Via Alfonso Martini N°63 B  
Ditta  
Allegato alla planimetria presentata al Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	17 MAG. 1976
PROT. N°	2171

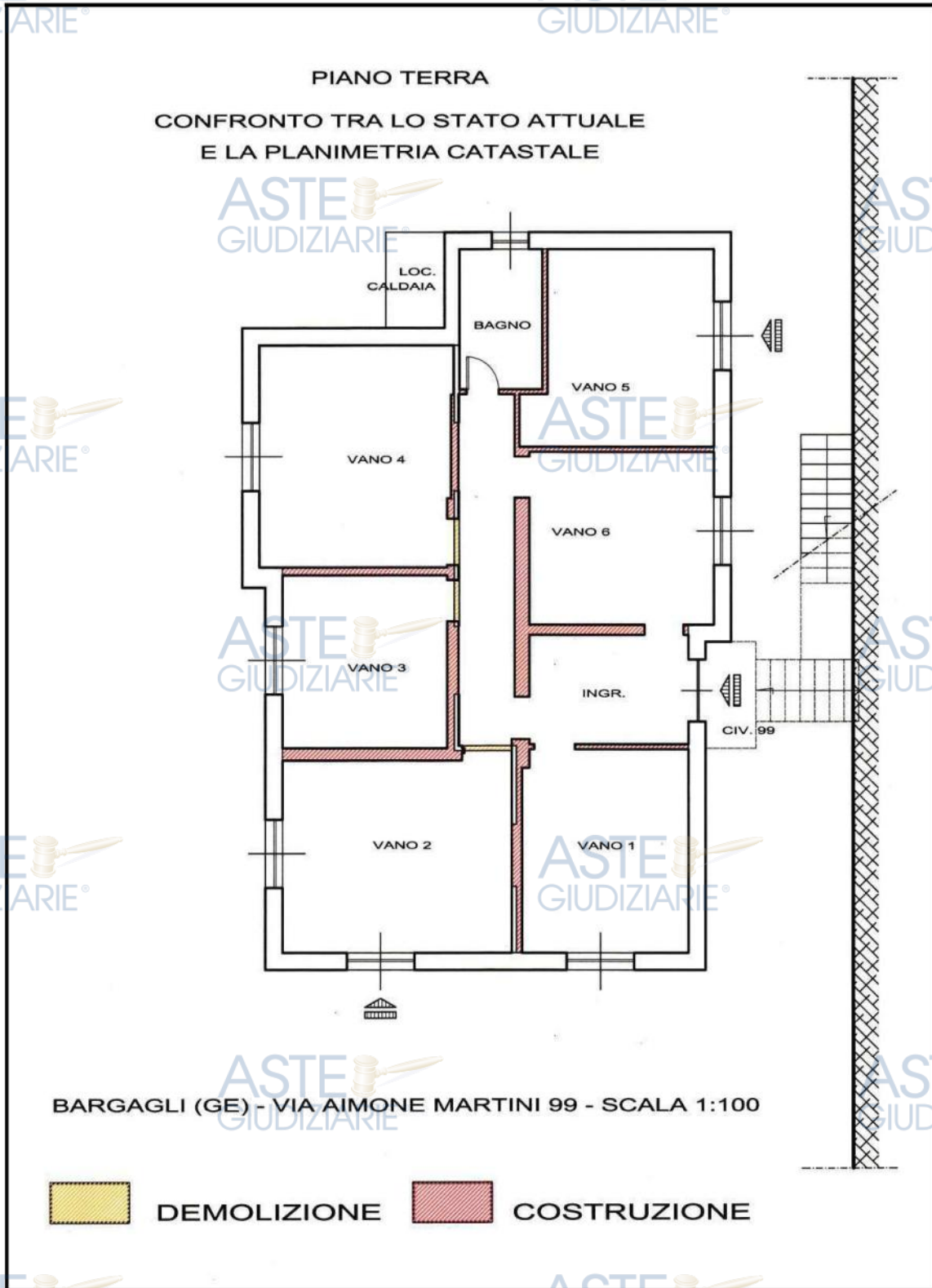
Completata dal  
Dott. Itt. ...  
Iscritto all'Albo  
della Provincia di  
DATA 4-5-1976  
Firma: V. Carlo David

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2025 - Comune di BARGAGLI (AG88) - < Foglio 6 - Particella 858 - Subalterno 2 >  
Luzza 01  
VIA MARTINI ALMONE n. 63B Piano T

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 17/05/1976 - Data: 10/02/2025 - n. T570128 - Richiedente:  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 2 - Planimetria catastale piano terra

PIANO TERRA  
 CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE  
 E LA PLANIMETRIA CATASTALE

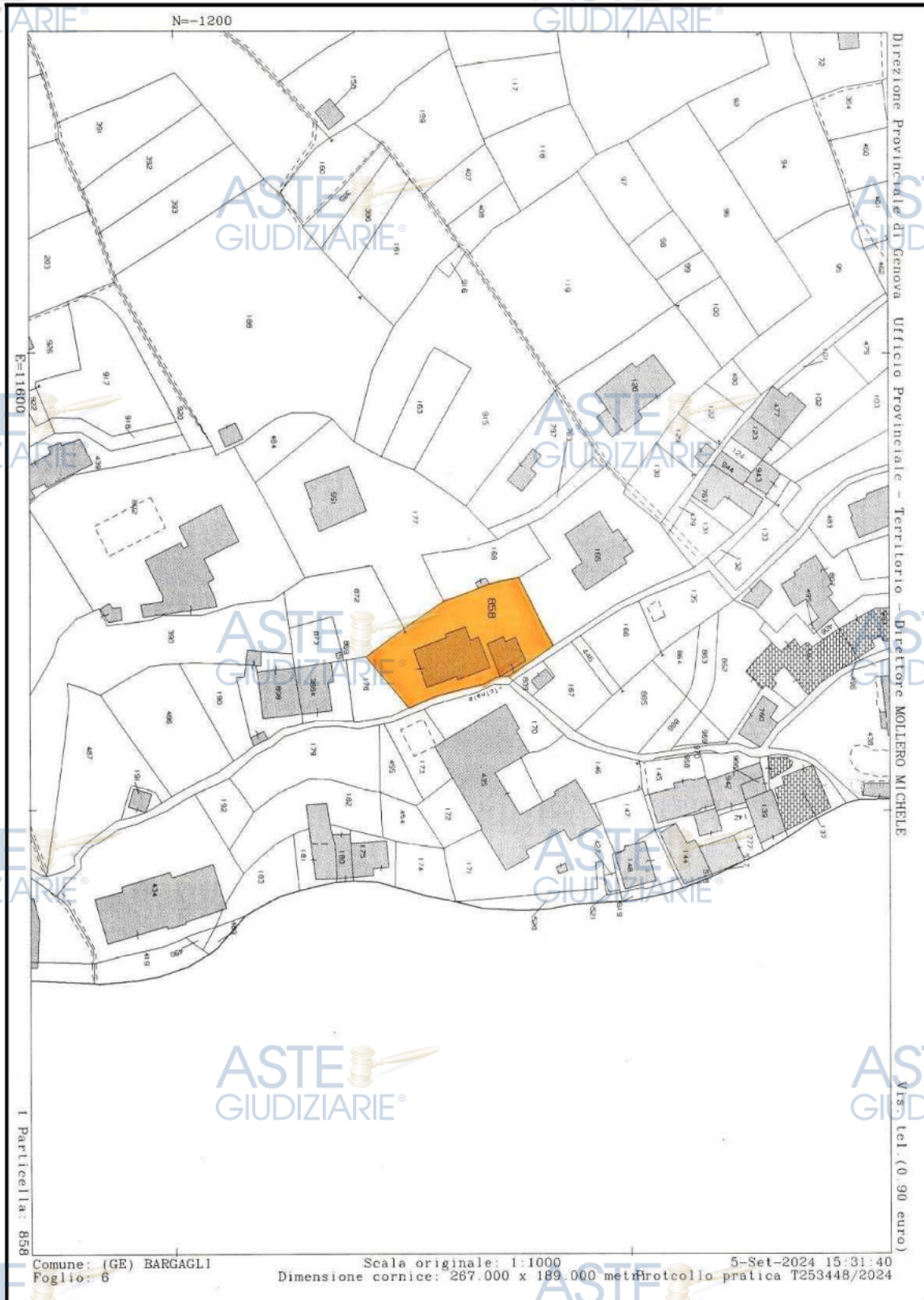


BARGAGLI (GE) - VIA AIMONE MARTINI 99 - SCALA 1:100

DEMOLIZIONE      COSTRUZIONE

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





Allegato 4 – Mappa dei terreni





Allegato 5 – Ubicazione dell'immobile



N° R.E. 352/2024 e 207/2025  
Immobile: Bargagli (GE), Loc. Vaxe, Via Almone Martini civ. n. 99 (ex 63B)

Creditore procedente  
Debitori eseguiti

G.E.: dott. Andrea Balba

# Doc. Fotografica

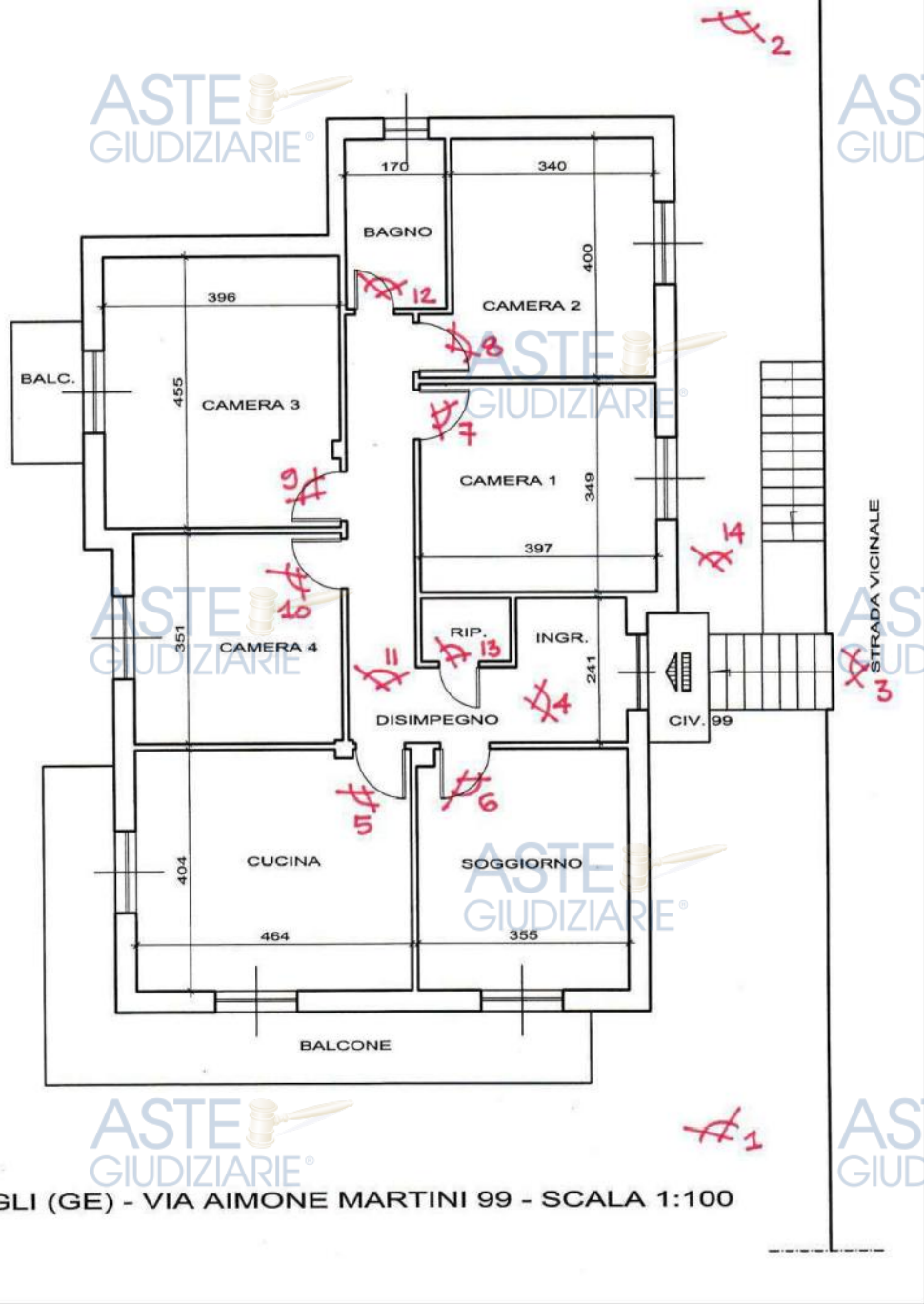
La documentazione fotografica riportata con tecnica digitale rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Silvia Ronzitti

(arch. Silvia Ronzitti)

Genova, 07 aprile 2026

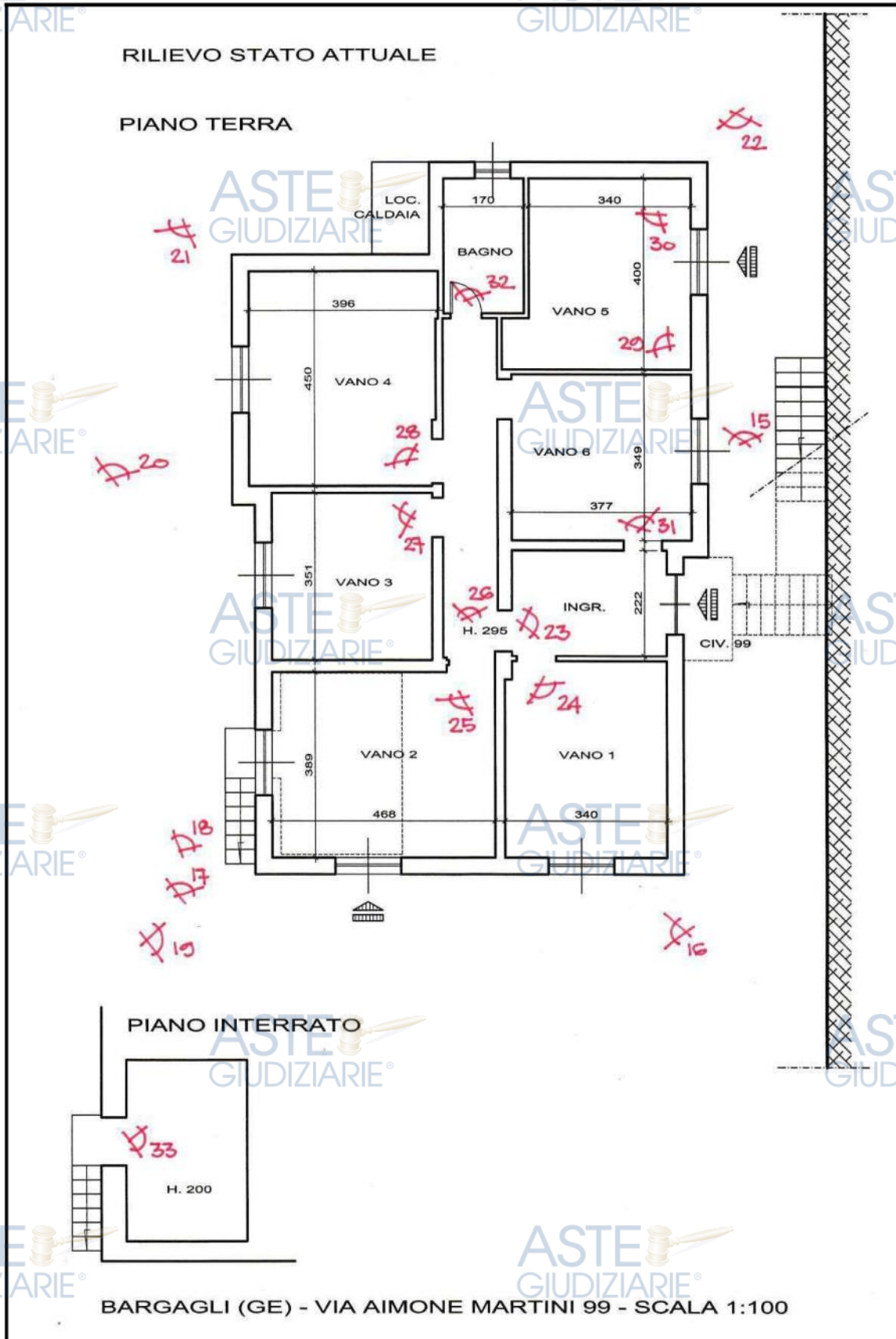
RILIEVO STATO ATTUALE - PIANO PRIMO



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

PIANO PRIMO – APPARTAMENTO - Indicazione dei punti di scatto fotografici





PIANO TERRA – MAGAZZINI - Indicazione dei punti di scatto fotografici





FOTO N. 1 – Il contesto



FOTO N. 2 – Facciata



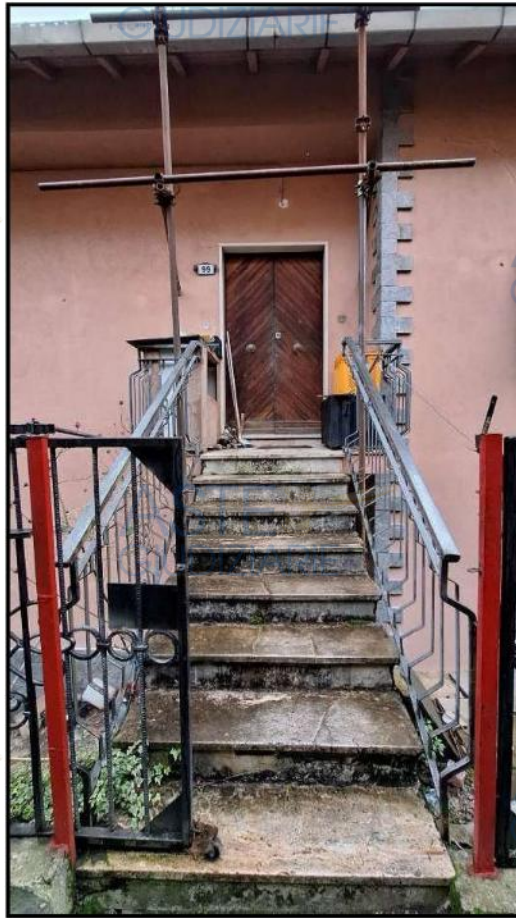


FOTO N. 3 – Ingresso indipendente



FOTO N. 4 – Ingresso





FOTO N. 7 – Camera 1



FOTO N. 8 – Camera 2





FOTO N. 9 – Camera 3



FOTO N. 10 – Camera 4





FOTO N. 11 – Disimpegno



FOTO N. 12 – Bagno





FOTO N. 13 – Ripostiglio



FOTO N. 14 – Intercapedine





FOTO N. 15 – Aree esterne



FOTO N. 16 – Aree esterne





FOTO N. 17 – Aree esterne



FOTO N. 18 – Accesso alla cantina interrata



FOTO N. 19 – Aree esterne



FOTO N. 20 – Aree esterne





FOTO N. 21 – Aree esterne

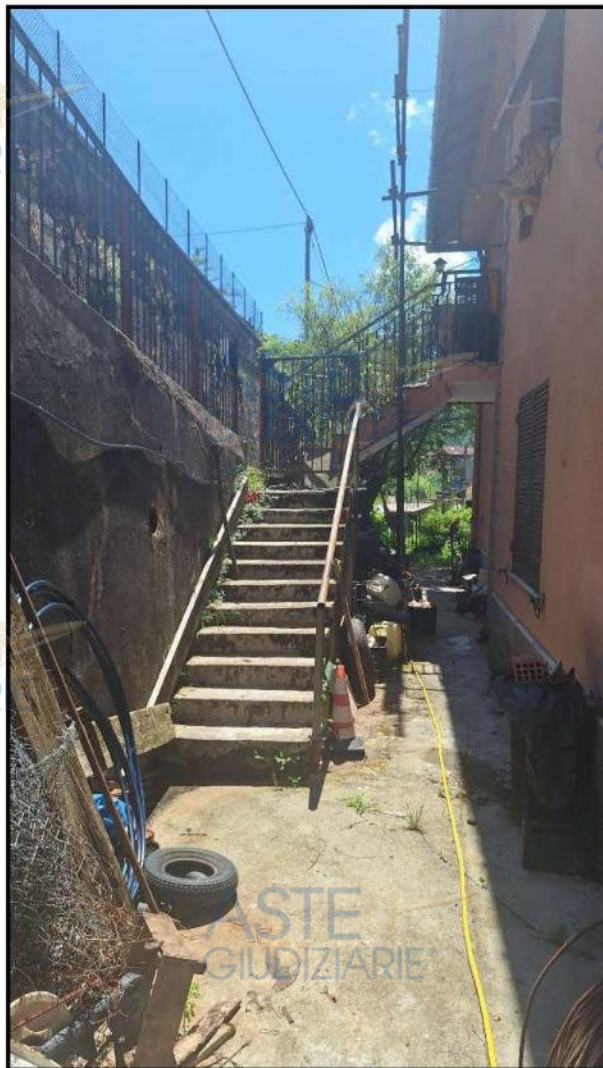


FOTO N. 22 – Scale di collegamento con il piano strada

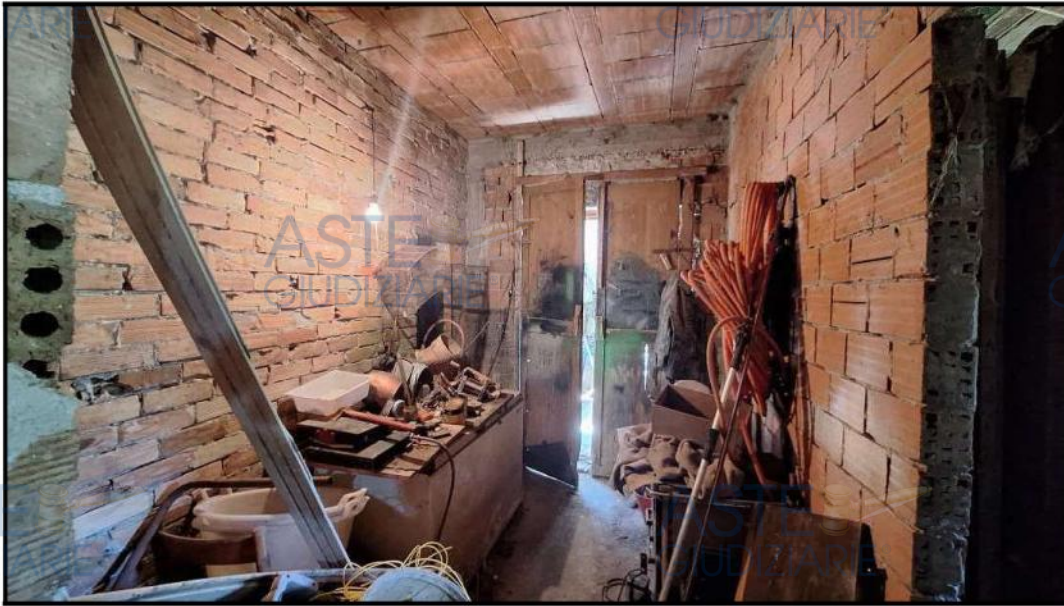


FOTO N. 23 – Ingresso



FOTO N. 24 – Vano 1





FOTO N. 25 – Vano 2



FOTO N. 26 – Disimpegno





FOTO N. 27 – Vano 3



FOTO N. 28 – Vano 4





FOTO N. 29 – Vano 5



FOTO N. 30 – Vano 5





FOTO N. 31 – Vano 6



FOTO N. 32 – Bagno

