

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra .....       | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo..... | 4  |
| Lotto 1.....   | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 5  |
| Titolarità .....   | 5  |
| Confini.....   | 5  |
| Consistenza.....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 6  |
| Dati Catastali .....   | 6  |
| Precisazioni .....   | 7  |
| Patti.....   | 7  |
| Stato conservativo .....   | 7  |
| Parti Comuni .....   | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 7  |
| Stato di occupazione.....  | 8  |
| Provenienze Ventennali .....   | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 9  |
| Normativa urbanistica .....  | 10 |
| Regolarità edilizia .....  | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 12 |
| Lotto 2 .....  | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 13 |
| Titolarità .....   | 13 |
| Confini .....  | 13 |
| Consistenza.....   | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 13 |
| Dati Catastali .....   | 14 |
| Precisazioni.....  | 14 |
| Patti .....  | 15 |
| Stato conservativo .....   | 15 |
| Parti Comuni.....  | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 15 |
| Stato di occupazione .....   | 15 |



|   |    |
|---|----|
| Provenienze Ventennali .....  | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 17 |
| Normativa urbanistica .....   | 18 |
| Regolarità edilizia .....   | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 20 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 20 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 22 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 24 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 27 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 27 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 27 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2025 del R.G.E. ....                          | 28 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.237,50</b> .....                                      | 28 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.470,00</b> .....                                      | 28 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                | 30 |
| <b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra .....        | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo ..... | 30 |



All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra (Coord. Geografiche: Lat. 44.517053; Long. 9.045456)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo (Coord. Geografiche: Lat. 44.517053; Long. 9.045456)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - VIA FIESCHI, PIANO TERRA**

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi e botteghe) posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova.

La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale.

Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado.

Il cespite, originariamente a destinazione d'uso negozio, è stato trasformato in abitazione, si sviluppa su un unico livello ed è composto da cucina, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/03/2026.

Custode delle chiavi: So.ve.mo srl

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - VIA FIESCHI, PIANO SECONDO**

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova.

La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale.

Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado.

Il cespite, si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina con vano adiacente accessibile dalla cucina stessa, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/03/2026.

Custode delle chiavi: So.ve.mo srl

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scale, muri esterni, distacco; ad est con muri esterni, Via Fieschi; a sud con muri esterni, via Fieschi, ad est con muri esterni, Via Fieschi.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 46,50 mq         | 65,00 mq         | 1            | 65,00 mq                 | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>65,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>65,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le operazioni di rilievo si sono rivelate difficoltose a causa del pessimo stato di manutenzione e delle precarie condizioni igienico-sanitarie in cui versa l'immobile. È stato comunque possibile eseguire un rilievo di massima.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 15/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 1-2<br>Categoria C1<br>Piano terra |
| Dal 15/01/1999 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 1-2<br>Categoria C1<br>Piano terra |
| Dal 25/01/2007 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 5-6<br>Categoria C2<br>Piano terra |
| Dal 25/01/2007 al 13/02/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 5-6<br>Categoria C2<br>Piano terra |
| Dal 13/02/2007 al 18/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Piano terra   |

Il titolare catastale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corrisponde a quello reale.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                     | 30     | 289   | 7    |                     | A3        | 2      | 4           |                      | 268,56 € | terra |          |

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

L'immobile, in totale stato di abbandono e privo degli impianti tecnologici, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, presentando evidenti condizioni di degrado. Le facciate, rifinite con intonaco e tinteggiatura, risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Sulla facciata esposta ad est è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni. All'interno del fabbricato si rileva la presenza di fenomeni di distacco dell'intonaco, riconducibili presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua, umidità di risalita e alla mancata manutenzione nel tempo.

### PARTI COMUNI

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, collegati tra loro da un vano scala accessibile da portone posto sul retro.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est, sud e ovest  
 Altezza interna utile: 2,68 m  
 Strutture verticali: in muratura  
 Solai: presumibilmente in legno  
 Copertura: a falde  
 Manto di copertura: non rilevabile

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in piastrelle

Infissi esterni ed interni: in legno in pessime condizioni

Scale: è presente una scala in muratura sul retro del fabbricato che collega internamente i tre piani.

Tutti gli impianti sono obsoleti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/01/1999 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | <b>Denuncia di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ufficio del Registro           | 15/01/1999  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 25/01/2007 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ridella Riccardo               | 25/01/2007  | 60789                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |

|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/01/2007 al<br>25/01/2007 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Ridella Riccardo     | 25/01/2007  | 60788                |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |
| Dal 13/02/2007 al<br>31/03/2026 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Ridella Riccardo     | 13/02/2007  | 60877                |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |                      |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla data del 25/03/2026 non risultano depositati atti successivi al pignoramento.  
L'atto di provenienza è allegato alla prelazione di stima.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/01/2007  
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 821  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 08/02/2012  
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 3607  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 04/09/2013  
Reg. gen. 24934 - Reg. part. 18912  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 10/10/2025  
Reg. gen. 34088 - Reg. part. 26790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

Il subalterno 7 è stato generato dai subalterni 5 e 6, a loro volta generati dai subalterni 1 e 2.

Il subalterno 3 è stato venduto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 06/09/2007, con atto di compravendita a Rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. 61691.

#### NORMATIVA URBANISTICA



Nel P.U.C. del comune di Montoggio l'immobile ricade in area AR - ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi. L'area in cui ricade il fabbricato non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione dell'immobile è "ante 42".

Le unità immobiliari, originariamente adibite a negozio, risultano essere state accorpate e trasformate in abitazione, presumibilmente nel 2007, epoca in cui l'immobile è stato oggetto di compravendita. Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Edilizia Privata del comune di Montoggio non sono state rinvenute pratiche edilizie, titoli abilitativi o provvedimenti amministrativi idonei a legittimare l'avvenuto cambio di destinazione d'uso, né l'accorpamento delle unità originarie. Non risulta presente il certificato di agibilità.

Le planimetrie catastali d'impianto, risalenti al 1939, attestano la presenza, al piano terra, di due distinte unità immobiliari censite in categoria C/1, destinazione d'uso commerciale (negozi).

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. Ne consegue che l'attuale destinazione d'uso residenziale non risulta legittima.

Si rende necessario procedere alla regolarizzazione mediante sanatoria, che dovrà comprendere il cambio di destinazione d'uso e l'accorpamento delle unità immobiliari.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- lungo la parete portante perimetrale, lato est, è stato realizzato un nuovo varco di accesso all'unità immobiliare, mentre i due varchi originari risultano parzialmente tamponati al fine di ricavare due aperture finestrate;
- nel locale sottostante il vano scale sono state realizzate due tramezze interne per la realizzazione di un servizio igienico.

Per quanto sopra evidenziato l'immobile è da ritenersi, allo stato attuale, sostanzialmente non regolare. Sentito il Geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Montoggio, per mantenere l'immobile ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b, del DPR 380/2001, è necessario presentare una

SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per manutenzione straordinaria pesante. Tale procedura comporta una sanzione "pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Contestualmente è necessario affidare incarico ad un ingegnere strutturista per accertare la data di esecuzione delle opere, effettuare una verifica statica, valutare se i lavori sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente alla data della loro esecuzione, valutare se si ricade nel caso di denuncia tardiva delle opere. Infine, sarà necessario procedere con la variazione catastale dell'immobile.

Si precisa inoltre, come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio, che è stata approvata una delibera che prevede l'aggiornamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione, con entrata in vigore a partire dal 15 aprile 2026.

Si informa che gli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso sono fissati in € 35,74€/mq e saranno applicati in misura doppia in caso di sanatoria, per un importo pari a 71,48€/mq.

Per la sanatoria urbanistica e la variazione catastale si ipotizza un importo pari a circa 2.500,00 € per oneri professionali, oltre IVA e contributi, comprensivi della variazione catastale, si considerano prudenzialmente 1.032,00 € per la sanzione minima amministrativa, 77,50 € per diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria, circa 4.650€ per oneri di urbanizzazione, 70,00€ per la presentazione della pratica catastale. In via precauzionale si possono considerare circa 3.000,00 € di oneri professionali per l'incarico ad un ingegnere strutturista; non si ritiene possibile anticipare l'importo di eventuali sanzioni.

Precisazione sulla regolarizzazione delle difformità

Quanto riportato nella presente relazione ha carattere esclusivamente orientativo e previsionale, al fine di fornire un quadro di massima utile alle finalità peritali. Spetterà agli uffici competenti definire, a tempo debito, i termini di presentazione delle istanze, nonché gli adempimenti, gli oneri, le eventuali sanzioni e i relativi pagamenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo

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

## 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)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scale, muri esterni, distacco; ad est con muri esterni, Via Fieschi; a sud con muri esterni, via Fieschi, ad est con muri esterni, Via Fieschi.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 50,00 mq         | 68,00 mq         | 1            | 68,00 mq                 | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>68,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>68,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le operazioni di rilievo si sono rivelate difficoltose a causa del pessimo stato di manutenzione e delle precarie condizioni igienico-sanitarie in cui versa l'immobile. È stato comunque possibile eseguire un rilievo di massima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 15/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Piano secondo |
| Dal 15/01/1999 al 23/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Piano secondo |
| Dal 25/01/2007 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Piano secondo |
| Dal 25/01/2007 al 13/02/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Piano secondo |
| Dal 13/02/2007 al 18/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 289, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Piano secondo |

Il titolare catastale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 30     | 289   | 4    |                     | A3        | 2      | 5,5         |                      | 369,27 € | secondo |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il varco d'ingresso alla cucina dal disimpegno con il bagno è stato chiuso;
- è stato creato un nuovo ingresso alla cucina dal vano ingresso;
- il varco corrispondente alla finestra posta sul lato est del locale adiacente alla cucina è stato tamponato.

## PRECISAZIONI

L'immobile, in totale stato di abbandono e privo degli impianti tecnologici, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, presentando evidenti condizioni di degrado.

Le facciate, rifinite con intonaco e tinteggiatura, risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Sulla facciata esposta ad est è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni.

All'interno del fabbricato si rileva la presenza di lesioni e fenomeni di distacco dell'intonaco, riconducibili presumibilmente alla presenza di infiltrazioni e a carente manutenzione nel tempo.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, collegati tra loro da un vano scala accessibile tramite un portone posto sul retro.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: est, sud e ovest

Altezza interna utile: 2,75 m

Strutture verticali: in muratura

Solai: presumibilmente in legno

Copertura: a falde

Manto di copertura: non rilevabile

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Infissi esterni ed interni: in legno in pessime condizioni

Scale: è presente una scala in muratura sul retro del fabbricato che collega internamente i tre piani.

Tutti gli impianti sono obsoleti

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/01/1999 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ufficio del registro                | 15/01/1999  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Genova                       | 13/07/1999        | 17984                               | 6900        |                      |                    |
| Dal 25/01/2007 al 25/01/2007 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ridella Riccardo                    | 25/01/2007  | 60788                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
| Dal 25/01/2007 al 13/02/2007 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ridella Riccardo                    | 25/01/2007  | 60789                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
| Dal 13/02/2007 al 25/03/2026 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Ridella Riccardo                    | 13/02/2007  | 60877                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |



| Presso        | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------|------|-----------|------------|
|               |      |           |            |
| Registrazione |      |           |            |
| Presso        | Data | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               |      |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla data del 25/03/2026 non risultano depositati atti successivi al pignoramento.  
L'atto di provenienza è allegato alla prelazione di stima.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/01/2007  
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 821  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 08/02/2012  
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 3607  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 04/09/2013  
Reg. gen. 24934 - Reg. part. 18912

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale pignoramento di immobili**

Trascritto a Genova il 10/10/2025

Reg. gen. 34088 - Reg. part. 26790

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Nel P.U.C. del comune di Montoggio l'immobile ricade in area AR - ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi. L'area in cui ricade il fabbricato non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è "ante 42".

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Montoggio, non risultano progetti depositati presso gli archivi comunali. Non è presente il certificato di agibilità.

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto. La planimetria catastale d'impianto, risale al 1939.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



- 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.

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale emergono le seguenti difformità:

- lungo la parete perimetrale portante, lato est, la finestra del vano adiacente alla cucina risulta tamponata;
- è stato realizzato un varco nel muro di spina centrale per l'accesso alla cucina, mentre il varco originario sul disimpegno, in corrispondenza del bagno e della camera, risulta chiuso.

Per quanto sopra evidenziato l'immobile è da ritenersi, allo stato attuale, sostanzialmente non regolare. Sentito il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio, al fine di sanare le difformità riscontrate, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. 380/2001, si ritiene opportuno, in via prudenziale, procedere con la presentazione di una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per manutenzione straordinaria pesante. Tale procedura comporta una sanzione "pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Contestualmente è necessario affidare incarico ad un ingegnere strutturista per accertare la data di esecuzione delle opere, effettuare una verifica statica, valutare se i lavori sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente alla data della loro esecuzione, valutare se si ricade nel caso di denuncia tardiva delle opere.

Infine, sarà necessario procedere con la variazione catastale dell'immobile.

Per la sanatoria urbanistica e la variazione catastale si ipotizza un importo pari a circa 2.500,00 € per oneri professionali, oltre IVA e contributi, comprensivi della variazione catastale, si considerano prudenzialmente 1.032,00 € per la sanzione minima amministrativa, 77,50 € per diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria, 70,00€ per la presentazione della pratica catastale. In via precauzionale si possono considerare circa 3.000,00 € di oneri professionali per l'incarico ad un ingegnere strutturista; non si ritiene possibile anticipare l'importo di eventuali sanzioni.

Precisazione sulla regolarizzazione delle difformità

Quanto riportato nella presente relazione ha carattere esclusivamente orientativo e previsionale, al fine di fornire un quadro di massima utile alle finalità peritali. Spetterà agli uffici competenti definire, a tempo debito, i termini di presentazione delle istanze, nonché gli adempimenti, gli oneri, le eventuali sanzioni e i relativi pagamenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi e botteghe) posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, originariamente a destinazione d'uso negozio, è stato trasformato in abitazione, si sviluppa su un unico livello ed è composto da cucina, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 289, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 22.750,00

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo del valore di mercato. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it". In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 350,00/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:  
€ 350,00/mq x 65,00 mq = € 22.750,00 € (ventiduemilasettecentocinquanta/00 euro)

Dal raffronto tra le risultanze di sopralluogo e le planimetrie catastali si evidenziano difformità che possono essere regolarizzate con una spesa che ammonta a circa 2.500,00 € per oneri professionali, oltre IVA e contributi, comprensivi della variazione catastale, si considerano prudenzialmente 1.032,00 € per la sanzione minima amministrativa, 77,50 € per diritti di segreteria per la presentazione della SCIA in sanatoria, circa 4.650 € per oneri di urbanizzazione, 70,00€ per la presentazione della pratica catastale. In via precauzionale si possono considerare circa 3.000,00 € di oneri professionali per l'incarico ad un ingegnere strutturista; non si ritiene possibile anticipare l'importo di eventuali sanzioni.

Si precisa che spetterà agli uffici competenti definire, a tempo debito, i termini di presentazione delle istanze, nonché gli adempimenti, gli oneri, le eventuali sanzioni e i relativi pagamenti.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Negozio Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra | 65,00 mq                 | 350,00 €/mq     | € 22.750,00        | 100,00%          | € 22.750,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 22.750,00 |

Valore di stima: € 22.750,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00   | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 50,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 10.237,50**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

#### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

#### ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'immobile si ritiene opportuno affidare l'incarico ad un ingegnere strutturista per accertare la data di esecuzione delle opere strutturali, per effettuare una verifica statica,

valutare se i lavori sono stati eseguiti in conformità alla normativa tecnica vigente alla data della loro esecuzione, valutare se si ricade nel caso di denuncia tardiva delle opere. Si dovrà poi presentare agli uffici tecnici comunali una SCIA in sanatoria per manutenzione straordinaria pesante con contestuale variazione catastale. Non è possibile quantificare a priori l'importo delle sanzioni, si presume un importo totale pari a circa 10.000,00 € per la regolarizzazione dell'immobile.

Si riporta una correzione pari al 50% del valore dell'immobile.

#### STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

#### STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile.

#### VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non si riportano correzioni relativi alla presenza di vincoli e oneri giuridici.

#### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'immobile non si trova in contesto condominiale. Non si riportano correzioni.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2025, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale indicano un valore per la zona in esame compreso tra i 455,00 € e i 680,00 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediatori immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina con vano adiacente accessibile dalla cucina stessa, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 289, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo del valore di mercato. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale

crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it". In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 350,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:  
 € 350,00/mq x 68,00 mq = € 23.800,00 € (ventitremilaottocento/00 euro)

L'importo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a circa 6.000,00 €.

Si precisa che spetterà agli uffici competenti definire, a tempo debito, i termini di presentazione delle istanze, nonché gli adempimenti, gli oneri, le eventuali sanzioni e i relativi pagamenti.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni su elementi strutturali e/o non strutturali, la cui natura e origine non risultano determinabili con la sola analisi visiva.

Tali evidenze potrebbero essere riconducibili a fenomeni di natura strutturale e, pertanto, potrebbero rendere necessari interventi di verifica e/o consolidamento.

Si raccomanda, conseguentemente, l'esecuzione di un approfondimento diagnostico mediante sopralluogo specialistico e indagini mirate, da effettuarsi a cura di ingegnere strutturista abilitato, finalizzato alla valutazione del quadro fessurativo, alla determinazione delle cause e alla definizione di eventuali interventi di messa in sicurezza e consolidamento.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Montoggio (GE) - Via<br>Fieschi, piano secondo | 68,00 mq                 | 350,00 €/mq     | € 23.800,00        | 100,00%          | € 23.800,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 23.800,00 |

Valore di stima: € 23.800,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 5,00   | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 30,00  | %    |

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

**ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

**ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Si riporta una correzione pari al 30% del valore dell'immobile.

**STATO D'USO E MANUTENZIONE**

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deterioramento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

**STATO DI POSSESSO**

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per lo stato di possesso.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Non si riportano correzioni relativi alla presenza di vincoli e oneri giuridici.

**SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

L'immobile non è inserito in contesto condominiale. Non si riportano correzioni.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2025, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale indicano un valore per la zona in esame compreso tra i 455,00 € e i 680,00 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediatori immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune lesioni su elementi strutturali e/o non strutturali, la cui natura e origine non risultano determinabili con la sola analisi visiva.

Tali evidenze potrebbero essere riconducibili a fenomeni di natura strutturale e, pertanto, potrebbero rendere necessari interventi di verifica e/o consolidamento.

Si raccomanda, conseguentemente, l'esecuzione di un approfondimento diagnostico mediante sopralluogo specialistico e indagini mirate, da effettuarsi a cura di ingegnere strutturista abilitato, finalizzato alla valutazione del quadro fessurativo, alla determinazione delle cause e alla definizione di eventuali interventi di messa in sicurezza e consolidamento.



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 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinari Sara

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria impianto sub 1 (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria impianto sub 2 (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria impianto sub 4 (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria sub 7 - Geom. Bortolotti 2007
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica sub 7 (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica sub 4 (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa (Aggiornamento al 23/03/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Georgescu\_Certificato residenza - stato di famiglia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - contratti di locazione
- ✓ N° 10 Atto di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Aggiornamento ispezioni ipotecarie sub 4 (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Aggiornamento ispezioni ipotecarie sub 7 (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 15 Ortofoto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria sub 4 e sub 6 stato attuale (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 18 Foto - esterne (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 19 Foto - interne Lotto 1 (Aggiornamento al 02/03/2026)





✓ N° 20 Foto - interne lotto 2 (Aggiornamento al 02/03/2026)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi e botteghe) posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, originariamente a destinazione d'uso negozio, è stato trasformato in abitazione, si sviluppa su un unico livello ed è composto da cucina, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 289, Sub. 7, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel P.U.C. del comune di Montoggio l'immobile ricade in area AR - ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi. L'area in cui ricade il fabbricato non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 10.237,50**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina con vano adiacente accessibile dalla cucina stessa, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 289, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel P.U.C. del comune di Montoggio l'immobile ricade in area AR - ambiti di riqualificazione dei tessuti saturi. L'area in cui ricade il fabbricato non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 15.470,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.237,50**

| Bene N° 1 - Negozio                               |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano terra  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 30, Part. 289, Sub. 7,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 65,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, presentando evidenti condizioni di degrado. Le facciate, rifinite con intonaco e tinteggiatura, risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Sulla facciata esposta ad est è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni. All'interno del fabbricato si rileva la presenza di fenomeni di distacco dell'intonaco, riconducibili presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua, umidità di risalita e alla mancata manutenzione nel tempo.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi e botteghe) posta al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, originariamente a destinazione d'uso negozio, è stato trasformato in abitazione, si sviluppa su un unico livello ed è composto da cucina, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.470,00**

| Bene N° 2 - Appartamento   |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Montoggio (GE) - Via Fieschi, piano secondo   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 30, Part. 289, Sub. 4,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 68,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile versa in stato di abbandono da diversi anni, presentando evidenti condizioni di degrado. Le facciate, rifinite con intonaco e tinteggiatura, risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Sulla facciata esposta ad est è stata riscontrata la presenza di alcune lesioni. All'interno del fabbricato si rileva la presenza di lesioni e fenomeni di distacco dell'intonaco, riconducibili presumibilmente alla presenza di infiltrazioni e a carente manutenzione nel tempo. |                   |          |

|   |   |
|---|---|
| <b>Descrizione:</b>                               | La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra, contraddistinto dal civ. 2 di Via Fieschi, comune di Montoggio, provincia di Genova. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili a prevalente carattere residenziale. Il fabbricato, posto nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giovanni Decollato, dista circa 200 m dagli uffici comunali e circa 400 m dal centro del paese. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono, presentando un generale stato di degrado. Il cespite, si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina con vano adiacente accessibile dalla cucina stessa, due camere, un bagno; esposizione prevalente est, sud e ovest. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - VIA FIESCHI, PIANO TERRA****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/01/2007  
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 821  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 08/02/2012  
Reg. gen. 4521 - Reg. part. 3607  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 04/09/2013  
Reg. gen. 24934 - Reg. part. 18912  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 10/10/2025  
Reg. gen. 34088 - Reg. part. 26790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - VIA FIESCHI, PIANO SECONDO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 26/01/2007  
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 821  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento di immobili**  
Trascritto a Genova il 08/02/2012





Reg. gen. 4521 - Reg. part. 3607

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale pignoramento di immobili**

Trascritto a Genova il 04/09/2013

Reg. gen. 24934 - Reg. part. 18912

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale pignoramento di immobili**

Trascritto a Genova il 10/10/2025

Reg. gen. 34088 - Reg. part. 26790

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

