

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 490/2021 del R.G.E.

promossa da



**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore.....	12

Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Patti	22
Stato conservativo	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta.....	30

Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 490/2021 del R.G.E.	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32



INCARICO

All'udienza del 19/01/2022, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Il bene in oggetto si trova nel comune di Montoggio, in località Castiglione Superiore, piccola borgata costituita da una dozzina di fabbricati ubicati nel verde collinare sulle alture a circa 6 km dal centro cittadino, lontano da ogni pubblico servizio.

Esso è composto da due corpi di fabbrica, adiacenti ma non contigui, se non tramite un terrazzo posto tra i due manufatti, che mette in comunicazione il primo piano dei due stabili. Il bene comprende due cantine, una piccola legnaia, camera, servizio igienico, soggiorno con cucina e 3 locali di sgombero ed un terrazzo. Fa parte del compendio un terreno posto ad est dei due fabbricati in cui sono presenti i resti di un terzo corpo di fabbrica attualmente completamente distrutto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/03/2022.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. s.r.l.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Trattasi di un piccolo appezzamento sul limitare est della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino.

Con accesso solo pedonale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/03/2022.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. s.r.l.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

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

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Il lotto confina a nord con altro corpo di fabbrica dello stesso proprietario, ma non oggetto della presente esecuzione, censito a catasto foglio 46 part. 628, e con il mappale 40 del nuovo catasto terreni, ad est con i mappali 41 e 48, a sud con i mappali 61 e 69, ad est percorso pedonale pubblico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Il terreno confina a nord con part. 36 ad est con part. 39 a sud con part. 41 ed a est con part. 628 e 640

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,10 mq	72,80 mq	1,00	72,80 mq	2,40 m	

Cantine e locali di sgombero	100,27 mq	122,48 mq	0,20	24,50 mq	0,00 m	
Camera a tetto o soffitte	29,50 mq	36,40 mq	0,33	12,01 mq	0,00 m	
Terrazzo	11,44 mq	11,44 mq	0,25	2,86 mq	0,00 m	
Terrazzo coperto	4,00 mq	6,00 mq	0,45	2,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,87 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due corpi di fabbrica possono essere separati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

Trattasi di terreno arboreo degradante antistante alcuni edifici non oggetto della presente procedura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1998 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 643, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 196,00 Piano S1-2

Dal 16/06/2007 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 643, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 269,85 Piano S1-2
Dal 12/06/2008 al 22/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 643, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 269,85 Piano S1-2
Dal 22/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 643, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 269,85 Piano S1-2
Dal 09/11/2015 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 643, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 269,85

Si precisa che l'unità immobiliare è stata oggetto di:

- VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/06/2007 Pratica n. GE0236848 in atti dal 18/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.28332.1/2007);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2008 Pratica n.GE0218467 in atti dal 12/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27101.1/2008);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2014 Pratica n. GE0230174 in atti dal 22/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107278.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1976 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 38 Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 are Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,21

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	643	3		A4	3	5,5 vani	114 mq	269,85 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo il bene, rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti presentato il 18/06/2007, risulta corrispondente come volumetria ottenuta dalla muratura di perimetro ma presenta delle bucare non segnate nella planimetria del 2007.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	38				Pascolo arborato	3	1 are mq	0,18 €	0,21 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Si precisa che all'interno della particella era presente un terzo corpo di fabbrica attualmente completamente distrutto, di cui si intravede il basamento del perimetro in pietra utilizzato come terrazzamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Per rispondere a questa domanda occorre fare una precisazione. I due corpi di fabbrica distinti non versano nella medesima situazione manutentiva. Il fabbricato A, a nord, si presenta esternamente allo stato di muratura

grezza in pietra, priva di intonaco (fronte est) con chiavi a vista, o intonacata ma con parti di intonaco mancanti e privo di tinta (fronte ovest), le finestre risultano semplici bucatore quadrangolari mancanti di cornice ad inquadrarle, provviste di infissi e davanzale in ardesia. Questa è la finitura dei fronti est ed ovest, quello a nord è in aderenza con un altro alloggio dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura, ma facente parte dello stesso fabbricato. Il manufatto B, parallelo al primo corpo di fabbrica a sud, risulta intonacato e tinteggiato, gli spigoli verticali sono differenziati tramite una fascia di diversa colorazione che corre da terra alla copertura. Esso presenta un'alta zoccolatura evidenziata da intonaco a buccia d'arancia di colorazione grigia che delimita la base del manufatto, mentre la porzione soprastante dei fronti risulta perfettamente intonacata e tinteggiata, i quattro spigoli verticali sono leggibili dalla medesima differenziazione cromatica del fabbricato A, che corre anche a delimitare le falde, sotto l'aggetto della copertura, la stessa colorazione è anche usata per inquadrare le bucatore presenti sui fronti, pure questo manufatto è provvisto di infissi a chiusura delle bucatore.

Entrambi i corpi di fabbrica sono coperti con due falde inclinate in orditura lignea finite con tegole marsigliesi. Il terrazzo, unico elemento che mette in comunicazione i due fabbricati al primo livello, è pavimentato con piastrelle quadrangolari in cotto ed è munito di ringhiera di protezione in ferro.

Lo stato di manutenzione dei due stabili quindi, esternamente, risulta notevolmente diverso, dismesso il manufatto A maggiore delle dimensioni, ed ottimo il B più piccolo, mentre internamente la situazione di ribalta, il manufatto A è stato ristrutturato ed è in buone condizioni mentre il fabbricato B è internamente diruto ed in stato di abbandono.

Si precisa che all'interno del sedime di proprietà ad est, morfologicamente degradante, ad un livello inferiore rispetto ai due corpi di fabbrica principali, sono presenti resti, sotto forma di porzioni di muratura dell'altezza di circa 40 cm, ad indicare la posizione di un terzo corpo di fabbrica di cui ad oggi rimangono solo monconi del basamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Il terreno si trova in totale stato di abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

I due fabbricati sono realizzati con muratura portante in pietra e solai lignei.

Il corpo A, lievemente rettangolare, si sviluppa su quattro livelli. Il primo, un ambiente unico adibito a cantina, è parzialmente interrato, lungo il fronte ovest, l'accesso si trova sul fronte a sud, ed in aderenza a questo fronte, accanto all'accesso, si trova un piccolo vano adibito a legnaia, l'altezza utile è mt. 2.30. il secondo livello, piano terra, adibito ad abitazione consta di un vano di ingresso contenente una scala a chiocciola in metallo che lo mette in comunicazione col livello soprastante, su questo ambiente aprono il servizio igienico, munito di finestra ed una camera da letto, questo piano è pavimentato in cotto, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il servizio igienico è piastrellato con ceramica bianca rettangolare, sia nel pavimento che alle pareti, vi è una cabina doccia rivestita internamente con mosaico monocromatico e sanitari e rubinetterie sono datati, è presente un boiler per la produzione di acqua calda, cornici in legno inquadrano le bucatore interne, sul fronte sud vi è il portoncino di ingresso blindato, in legno con pannello decorato con intagli geometrici, le finestre presentano infissi in anodizzato emulanti il legno e sono prive di sistemi oscuranti. L'altezza utile di questo piano è mt. 2.40. Salendo al livello superiore, piano primo, esso risulta un ambiente unico adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, nello spigolo nord-est un caminetto contribuisce al riscaldamento dell'ambiente, sommato agli elementi radianti in ghisa presenti, il pavimento a parquet è costituito da lunghe travi in legno posate affiancate tra loro, e le pareti sono ad intonaco civile tinteggiato, nella zona cottura il piano di calpestio è finito con piastrelle in gres e rivestimento ceramico nel retro cucina. La porzione di partizione verticale

retrostante la scala a chiocciola risulta finita col paramento murario in pietra faccia a vista. In questo ambiente si notano incompiuti, mancano le placche agli interruttori, sotto alcuni caloriferi la pavimentazione non arriva sino allo sgancio della muratura di perimetro mostrando il massetto sottostante. Il livello di ristrutturazione appare quindi a tratti non ultimato, oltre ad evidenziare una situazione di abbandono. Questo piano presenta un'altezza utile di mt. 2.40. Proseguendo la salita all'ultimo livello, il piano secondo sottotetto, questo risulta un ambiente unico coperto da falde inclinate, con un'altezza utile di mt. 1 in gronda e di mt. 2.50 al colmo, sulla falda ovest è presente un lucernario, si può notare la presenza di pacchetto coibente sotto la copertura poiché in alcuni punti non ancora nascosto da finitura lignea di rivestimento. Il pavimento è finito con travi in legno, di diversa essenza rispetto al livello sottostante, le pareti sono ad intonaco tinteggiato. Anche in questo piano lo stato di finitura non è completato ed a tratti mancante di manutenzione. Tutti i solai sono in orditura lignea, a vista nell' intradosso dei vari livelli.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica B quadrangolare ed inferiore nelle dimensioni, esso si sviluppa su tre livelli, denunciati dal posizionamento delle bucatore esterne, internamente il primo livello seminterrato possiede un solaio di copertura che lo divide dal piano terra, mentre i due livelli soprastanti, piano terra e primo, si leggono come un monovolume poiché manca il solaio interpiano, si possono notare solo profili metallici legati alla muratura di perimetro sui quali l'orditura del solaio dovrebbe essere legata, e la situazione interna del fabbricato appare ancora in fase di cantiere.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'abitazione (stabile A) benché ingombra di mobili e oggetti risultava disabitata da anni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1998 al 05/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Beniamino	05/02/1998	32769	

		Griffo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	14/02/1998	2738	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2009 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Beniamino Griffo	05/05/2009	43530	21008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Genova	18/05/2009	10961	
		Registrazione			
Dal 29/06/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Maria Parlati	29/06/2011	27596	8393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	19/07/2011	17494	
		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.

In data 29/06/2011 La Sig.ra **** Omissis **** ha ceduto al Sig. **** Omissis **** la quota di 1/2 del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1976 al 10/02/2009	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2009 al 05/05/2009	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio per successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR di Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Genova	23/04/2009	25	440
Dal 05/05/2009 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	05/05/2009	43530	21008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	18/05/2009	10961	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2011 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Parlati Anna Maria	29/06/2011	27596	8393
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	19/07/2011	17494	
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
 Iscritto a Genova il 18/05/2009
 Reg. gen. 15490 - Reg. part. 2699
 Importo: € 87.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Griffo Beniamino
 Data: 05/05/2009
 N° repertorio: 43531
 N° raccolta: 21009
 Note: Banca Popolare di Novara spa con atto di fusione del 20.12.2011 Rep.56.754/Racc.20.928 a rogito del Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona veniva incorporata in Banco Popolare Soc. Coop., che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; con atto di fusione del 13.12.2016 Rep13501/Racc. 708Carlo Marchetti di Milano, registrato a Milano 1 il 29.12.2016 al n. 45272/1T, Banco Popolare Soc. Coop. veniva fusa, con costituzione di nuova società bancaria, in Banco BPM spa, che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; in data 28.12.2018 Banco BPM spa, in forza di contratto di cessione crediti con efficacia economica 30.06.2018

ed efficacia giuridica 28.12.2018 - cessione regolarmente pubblicata, ai sensi e per effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05.01.2019, Parte II n. 2 - ha ceduto in favore della società LEVITICUS SPV S.r.l. una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per effetti del combinato disposto dagli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, quelli posti alla base della presente esecuzione.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio

Iscritto a Genova il 22/10/2013

Reg. gen. 3378 - Reg. part. 28465

Quota: 1/1

Importo: € 95.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.043,00

Interessi: € 1.957,00

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 15/04/2009

N° repertorio: 14906/08

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/11/2021

Reg. gen. 30336 - Reg. part. 39772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 08/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Genova il 18/05/2009

Reg. gen. 15490 - Reg. part. 2699

Importo: € 87.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Griffio Beniamino

Data: 05/05/2009

N° repertorio: 43531

N° raccolta: 21009

Note: Banca Popolare di Novara spa con atto di fusione del 20.12.2011 Rep.56.754/Racc.20.928 a rogito del Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona veniva incorporata in Banco Popolare Soc. Coop., che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; con atto di fusione del 13.12.2016 Rep.13501/Racc. 708 Carlo Marchetti di Milano, registrato a Milano il 29.12.2016 al n. 45272/1T, Banco Popolare Soc. Coop. veniva fusa, con costituzione di nuova società bancaria, in Banco BPM spa, che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; in data 28.12.2018 Banco BPM spa, in forza di contratto di cessione crediti con efficacia economica 30.06.2018 ed efficacia giuridica 28.12.2018 - cessione regolarmente pubblicata, ai sensi e per effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05.01.2019, Parte II n. 2 - ha ceduto in favore della società LEVITICUS SPV S.r.l. una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per effetti del combinato disposto dagli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, quelli posti alla base della presente esecuzione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/11/2021

Reg. gen. 30336 - Reg. part. 39772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

La zona di P.U.C. nella quale il bene pignorato ricade è AR-BN nuclei frazionali -tessuto storico.

L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'attuale proprietario ha protocollato:

DIA n.1644 del 2011 per la manutenzione dei muretti a secco di fascia crollati sui terreni censiti a catasto del Comune di Montoggio foglio 46 mappali 38 e 643 ed il contestuale ripristino del marciapiede pertinenziale al fabbricato sito località Castiglione civ. 19;

DIA n. 3983 del 2011 per la manutenzione straordinaria del fabbricato censito a catasto del Comune di

Montoggio foglio 46 mappale 643 in località Castiglione civ. 19.

Ad oggi per nessuna delle due istanze protocollate è stata data una fine lavori, ne richiesta alcuna agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda le pratiche sopra citate per la prima non risultano eseguiti i muretti a secco previsti nell'istanza ma solo il ripristino del marciapiede pertinenziale al fabbricato; per la seconda pratica degli interventi previsti sul manufatto B si attesta che al momento del sopralluogo è stato portato a termine il solaio di copertura con il relativo manto in tegole marsigliesi, mentre non sono stati ricostruiti i solai interpiano né il percorso verticale di comunicazione interna, presentandosi, come detto, l'interno del manufatto diruto non permettendo la verifica sulla congruità delle altezze.

Si fa presente che oltre al boiler installato nel servizio igienico ne è presente un secondo nella cantina dell'abitazione dove per altro è anche presente una stufa a pellet collegata con i radiatori (in alluminio al piano terra ed in ghisa al primo piano e nella soffitta) presenti nei tre piani dell'abitazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Si fa presente che il terreno in oggetto è compreso in una pratica edilizia prot. 1644 del 19/04/2011 che prevedeva la manutenzione dei muretti a secco crollati (vedi allegati)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTOGGIO (GE) - LOC. CASTIGLIONE SUPERIORE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento sul limitare nord della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino.

Con accesso solo pedonale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/03/2022.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. s.r.l.

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

Il terreno confina a nord con part. 3 e 4 a est con part. 4 a sud con part. 7 e part. 418 a est strada comunale e part. 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

Trattasi di terreno arboreo degradante al limite del bosco ed adiacente alla strada comunale pedonale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1976 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 5 Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 are 5 ca Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,72

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
46	5				Prato arborato	3	3 are 50 ca mq	0,63 €	0,72 €	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Si fa presente che il terreno in oggetto attualmente è in uso dal Sig. **** Omissis **** in virtù del contratto di comodato gratuito di terreni stipulato in data 20/05/2015 (vedi allegato) nel quale il Sig. **** Omissis **** scambiava con l'esecutato l'uso della part. 69 con quello della part. 5.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'appezzamento è buono grazie alla manutenzione dell'attuale usufruttuario

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto stipulato con il Sig. **** Omissis **** ha durata di tempo indeterminato (vedi allegato n.)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1976 al 10/02/2009	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2009 al 05/05/2009	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio per successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		10/02/2009			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Genova	23/04/2009	25	440
Dal 05/05/2009 al 29/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	05/05/2009	43530	21008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	18/05/2009	15489	10961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/06/2011 al 09/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Parlati Anna Maria	29/06/2011			27596	8393
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di genova	19/07/2011			24994	17494
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Genova il 18/05/2009

Reg. gen. 15490 - Reg. part. 2699

Importo: € 87.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Griffio Beniamino

Data: 05/05/2009

N° repertorio: 43531

N° raccolta: 21009

Note: Banca Popolare di Novara spa con atto di fusione del 20.12.2011 Rep.56.754/Racc.20.928 a rogito del Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona veniva incorporata in Banco Popolare Soc. Coop., che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; con atto di fusione del 13.12.2016 Rep13501/Racc. 708 Carlo Marchetti di Milano, registrato a Milano 1 il 29.12.2016 al n. 45272/1T, Banco Popolare Soc. Coop. veniva fusa, con costituzione di nuova società bancaria, in Banco BPM spa, che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; in data 28.12.2018 Banco BPM spa, in forza di contratto di cessione crediti con efficacia economica 30.06.2018 ed efficacia giuridica 28.12.2018 - cessione regolarmente pubblicata, ai sensi e per effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05.01.2019, Parte II n. 2 - ha ceduto in favore della società LEVITICUS SPV S.r.l. una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per effetti del combinato disposto dagli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, quelli posti alla base della presente esecuzione.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/11/2021

Reg. gen. 30336 - Reg. part. 39772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.



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.

Si è creato il lotto 2 per il bene n. 2 poiché essendo adiacente ad altre abitazioni potrebbe interessare i proprietari di quest'ultime.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

Il bene in oggetto si trova nel comune di Montoggio, in località Castiglione Superiore, piccola borgata costituita da una dozzina di fabbricati ubicati nel verde collinare sulle alture a circa 6 km dal centro cittadino, lontano da ogni pubblico servizio. Esso è composto da due corpi di fabbrica, adiacenti ma non contigui, se non tramite un terrazzo posto tra i due manufatti, che mette in comunicazione il primo piano dei due stabili. Il bene comprende due cantine, una piccola legnaia, camera, servizio igienico, soggiorno con cucina e 3 locali di sgombero ed un terrazzo. Fa parte del compendio un terreno posto ad est dei due fabbricati in cui sono presenti i resti di un terzo corpo di fabbrica attualmente completamente distrutto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 643, Sub. 3, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 55.137,60

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il valore non si discosta da quello stimato dai valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, che per il comune di Montoggio, alla fascia denominata "Extraurbana/Fascia di Montana est ed ovest- Regione Agraria n.4" attribuisce un valore che varia da € 430 a € 640 per le abitazioni di tipo economico.

Si precisa che la scelta del valore a mq, deriva dal fatto che il bene non è accessibile da mezzi o autovetture, rendendo quindi difficoltoso predisporre un eventuale cantiere, dal momento che ad oggi, oltre alle opere esterne ed interne da eseguirsi nell'abitazione e la manutenzione da prevedere per la resede esterna, è necessario ricostruire le parti mancanti dei locali di sgombero come il solaio interpiano, con conseguenti opere alle murature interne di perimetro, si presupporrà quindi un valore a corpo del bene, che comprenda sia la parte che necessita una ristrutturazione pesante che quella più leggera.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

Trattasi di un piccolo appezzamento sul limitare est della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montoggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 38, Qualità Pascolo arborato

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

Valore di stima del bene: € 300,00

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona è emerso che per appezzamenti pianeggianti facilmente raggiungibili, serviti dalle utenze pubbliche e di grandi dimensioni il prezzo si aggira sui 9 €/mq.

Considerando la posizione, l'accesso al terreno solo pedonale, le modeste dimensioni dell'appezzamento ed il suo stato di abbandono si ritiene congruo un valore di 3 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	114,87 mq	480,00 €/mq	€ 55.137,60	100,00%	€ 55.137,60
Bene N° 3 - Terreno Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	100,00 mq	3,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 55.437,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore

Trattasi di un appezzamento sul limitare nord della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 5, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.575,00

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona è emerso che per appezzamenti pianeggianti facilmente raggiungibili, serviti dalle utenze pubbliche e di grandi dimensioni il prezzo si aggira sui 9 €/mq.

Considerando la posizione, l'accesso al terreno solo pedonale e le modeste dimensioni dell'appezzamento che comunque risulta pulito e ben conservato, si ritiene congruo un valore di 4,5 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore	350,00 mq	4,50 €/mq	€ 1.575,00	100,00%	€ 1.575,00
Valore di stima:					€ 1.575,00

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 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Montoggio - Loc. Castiglione Sup. (Aggiornamento al 10/05/2022)
- ✓ N° 2 Google maps - Ubicazione delle particelle (Aggiornamento al 10/05/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa in formato A3
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa part. 643
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa part. 38
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa part. 5
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale part. 643 - 2007
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale part. 643 - 1997
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica part. 643
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica part. 38
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica part. 5
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria part. 643 (Aggiornamento al 08/05/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - sentenza divorzio (Aggiornamento al 08/05/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione ipotecaria part. 5 (Aggiornamento al 08/05/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria part. 643
- ✓ N° 16 Altri allegati - DIA 1644 del 19/04/2011
- ✓ N° 17 Altri allegati - DIA 3983 del 08/08/2011
- ✓ N° 18 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 19 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso
- ✓ N° 20 Foto - Foto Lotto 1
- ✓ N° 21 Altri allegati - Foto Lotto 2

- ✓ N° 22 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 23 Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
Il bene in oggetto si trova nel comune di Montoggio, in località Castiglione Superiore, piccola borgata costituita da una dozzina di fabbricati ubicati nel verde collinare sulle alture a circa 6 km dal centro cittadino, lontano da ogni pubblico servizio. Esso è composto da due corpi di fabbrica, adiacenti ma non contigui, se non tramite un terrazzo posto tra i due manufatti, che mette in comunicazione il primo piano dei due stabili. Il bene comprende due cantine, una piccola legnaia, camera, servizio igienico, soggiorno con cucina e 3 locali di sgombero ed un terrazzo. Fa parte del compendio un terreno posto ad est dei due fabbricati in cui sono presenti i resti di un terzo corpo di fabbrica attualmente distrutto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 643, Sub. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: La zona di P.U.C. nella quale il bene pignorato ricade è AR-BN nuclei frazionali -tessuto storico. L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
Trattasi di un piccolo appezzamento sul limitare est della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 38, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore
Trattasi di un appezzamento sul limitare nord della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 5, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui il bene è collocato è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D. Legs 42/2004 in quanto Aree Boscate.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 490/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 643, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	114,87 mq
Stato conservativo:	Per rispondere a questa domanda occorre fare una precisazione. I due corpi di fabbrica distinti non versano nella medesima situazione manutentiva. Il fabbricato A, a nord, si presenta esternamente allo stato di muratura grezza in pietra, priva di intonaco (fronte est) con chiavi a vista, o intonacata ma con parti di intonaco mancanti e privo di tinta (fronte ovest), le finestre risultano semplici bucatore quadrangolari mancanti di cornice ad inquadrarle, provviste di infissi e davanzale in ardesia. Questa è la finitura dei fronti est ed ovest, quello a nord è in aderenza con un altro alloggio dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura, ma facente parte dello stesso fabbricato. Il manufatto B, parallelo al primo corpo di fabbrica a sud, risulta intonacato e tinteggiato, gli spigoli verticali sono differenziati tramite una fascia di diversa colorazione che corre da terra alla copertura. Esso presenta un' alta zoccolatura evidenziata da intonaco a buccia d'arancia di colorazione grigia che delimita la base del manufatto, mentre la porzione soprastante dei fronti risulta perfettamente intonacata e tinteggiata, i quattro spigoli verticali sono leggibili dalla medesima differenziazione cromatica del fabbricato A, che corre anche a delimitare le falde, sotto l'aggetto della copertura, la stessa colorazione è anche usata per inquadrare le bucatore presenti sui fronti, pure questo manufatto è provvisto di infissi a chiusura delle bucatore. Entrambi i corpi di fabbrica sono coperti con due falde inclinate in orditura lignea finite con tegole marsigliesi. Il terrazzo, unico elemento che mette in comunicazione i due fabbricati al primo livello, è pavimentato con piastrelle quadrangolari in cotto ed è munito di ringhiera di protezione in ferro. Lo stato di manutenzione dei due stabili quindi, esternamente, risulta notevolmente diverso, dismesso il manufatto A maggiore delle dimensioni, ed ottimo il B più piccolo, mentre internamente la situazione di ribalta, il manufatto A è stato ristrutturato ed è in buone condizioni mentre il fabbricato B è internamente diruto ed in stato di abbandono. Si precisa che all'interno del sedime di proprietà ad est, morfologicamente degradante, ad un livello inferiore rispetto ai due corpi di fabbrica principali, sono presenti resti, sotto forma di porzioni di muratura dell'altezza di circa 40 cm, ad indicare la posizione di un terzo corpo di fabbrica di cui ad oggi rimangono solo monconi del basamento.		
Descrizione:	Il bene in oggetto si trova nel comune di Montoggio, in località Castiglione Superiore, piccola borgata costituita da una dozzina di fabbricati ubicati nel verde collinare sulle alture a circa 6 km dal centro cittadino, lontano da ogni pubblico servizio. Esso è composto da due corpi di fabbrica, adiacenti ma non contigui, se non tramite un terrazzo posto tra i due manufatti, che mette in comunicazione il primo piano dei due stabili. Il bene comprende due cantine, una piccola legnaia, camera, servizio igienico, soggiorno con cucina e 3 locali di sgombero ed un terrazzo. Fa parte del compendio un terreno posto ad est dei due fabbricati in cui sono presenti i resti di un terzo corpo di fabbrica attualmente completamente distrutto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 38, Qualità Pascolo arborato	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si trova in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento sul limitare est della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Montoggio (GE) - Loc. Castiglione Superiore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 5, Qualità Prato arborato	Superficie	350,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'appezzamento è buono grazie alla manutenzione dell'attuale usufruttuario		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento sul limitare nord della zona edificata della frazione di Castiglione Superiore di Montaggio a circa 6 km dal centro cittadino. Con accesso solo pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		