

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.
promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni 3
53100 - SIENA (SI)

contro



Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	11
Confini	11
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	12
Consistenza	13
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	14
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	15
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	16



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	16
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	17
Precisazioni	17
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	18
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	20
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	23
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	24
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	24



Lotto 2	27
Descrizione.....	27
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	27
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	28
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	29
Titolarità.....	29
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	29
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	30
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	30
Confini	31
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	31
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	31
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	32
Consistenza	32
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	32
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	33
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	34
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	34
Dati Catastali.....	34
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	34
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	35
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	35
Precisazioni.....	35
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	35
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	36



Stato di occupazione.....	36
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	36
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	37
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	37
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	39
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	39
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	41
Normativa urbanistica	41
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	41
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	41
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	41
Regolarità edilizia	42
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24.....	42
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26.....	44
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1.....	46
Lotto 2.....	53
Riepilogo bando d'asta	61
Lotto 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2.....	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.....	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 156.000,00	68



All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Il Lotto 1 è posto a monte di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un terreno (particella 504 di qualità seminativo arborato) dove è posizionata una stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) e un rudere (particella 505 considerabile fabbricato diruto, come visibile negli elaborati grafici).

Fanno parte del lotto anche i terreni particella 36 (di qualità bosco ceduo) e la particella 42 (di qualità prato).

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino.

Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale, adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata.

In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "cassette" tipici di inizio del secolo scorso alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni.

Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia.

Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo.

L'immobile adibito a stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504).

La stalla è realizzata in struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato.

Il volume chiuso è sviluppato su due lati (uno lungo lato nord-est e sud-ovest e uno corto lato nord-ovest e sud-est) con un porticato raccordato al tetto da una cortina tipo brise soleil/frangisole in mattoni.

Si indica che non si è potuto accedere al fabbricato per una migliore definizione degli interni, (così come anche



non ci si riuscì durante gli accessi precedenti della prima esecuzione RG 774/2017 e la successiva RG 484/2022) in quanto i due portali di ingresso erano chiusi per non far fuggire gli animali ricoverati dentro la stalla.

Come si è potuto osservare dai pertugi delle porte all'interno della stalla si nota il sistema di capriate in ferro che sorreggono il tetto a doppia falda rivestito in coppi marsigliesi.

Sono presenti dei box in metallo e legno per il ricovero degli animali.

Apparentemente l'immobile sembra in buono stato ma valgono le note riportate nella sezione inerenti la regolarità edilizia.

Il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, bosco ceduo, f.1, m.36

Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa a bosco con morbida pendenza di circa 2 ettari (19.820,00 mq).

Tale terreno si trova a monte dei terreni particella 504 e 42 coi quali definisce una area continua ed omogena.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, prato, f.1, m.42

Il terreno in questione è un'area scoscesa a prato con morbida pendenza di 1.510 mq.

Tale terreno è in continuità coi terreni particella 504 e 36.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.504

Il terreno in questione è un'ampia area pianeggiante di circa 1 ettaro (9.068,00 mq) dove insistono i due fabbricati particelle 618 e 505.

Tale terreno è in continuità coi terreni particella 42 e 36.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Ente Urbano, f.1, m.505

L'immobile a rudere (particella 505) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504).

Il rudere è a tutti gli effetti un fabbricato diruto in quanto manca di buona parte delle murature in pietra di tamponamento, è privo di serramenti e di impianti tecnologici; il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 9).



BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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

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



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Gli immobili confinano:

Stalla (f.1, m.618)

Nord: mappale 504,

Est: mappale 504,

Sud: mappale 504,

Ovest: mappale 504.

Area Urbana (f.1, m.505)

Nord: mappale 504,

Est: mappale 504,

Sud: mappale 504,

Ovest: mappale 504.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'immobile confina:

Bosco Ceduo (f.1, m.36)

Nord: mappale 9, altro comune

Est: strada vicinale,

Sud: mappale 220,

Ovest: mappale 504, mappale 42.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'immobile confina:

Prato (f.1, m.42)

Nord: mappale 504,

Est: mappale 36,

Sud: mappale 36,

Ovest: via Madonna delle Vigne.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'immobile confina:

Seminativo arborato (f.1, m.504)

Nord: mappale 36,

Est: mappale 36,

Sud: mappale 42,

Ovest: via Madonna delle Vigne.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

L'immobile confina:

Area Urbana (f.1, m.505)

Nord: mappale 504,

Est: mappale 504,

Sud: mappale 504,

Ovest: mappale 504.



BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	119,50 mq	138,37 mq	1	138,37 mq	5,37 m	T
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	T
Portico	23,20 mq	35,63 mq	0,1	3,56 mq	0,00 m	T
Ente Urbano	15,95 mq	21,58 mq	0,1	2,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19820,00 mq	19820,00 mq	1	19820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19820,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1510,00 mq	1510,00 mq	1	1510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9068,00 mq	9068,00 mq	1	9068,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9068,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9068,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	21,58 mq	21,58 mq	0,1	2,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1977 al 04/07/1986		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 35, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 92 90
Dal 04/07/1986 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 35, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 92 90
Dal 11/02/1987 al 21/03/2025		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano, Superficie (ha are ca) 00 00 24
Dal 02/03/2007 al 21/03/2025		Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 1, Part. 618, Zc. 4, Categoria C6, Cl.1, Cons. 132, Rendita € 518,11, Piano T

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 04/07/1986		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo, Cl.1, Superficie (ha are ca) 01 98 20
Dal 11/02/1987 al 24/03/2025		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo, Cl.1, Superficie (ha are ca) 01 98 20, Reddito dominicale € 18,43, Reddito agrario € 5,12
Dal 04/07/1987 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo, Cl.1, Superficie (ha are ca) 01 98 20

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 04/07/1986		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 42, Qualità Prato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 15 10
Dal 11/02/1987 al 24/03/2025		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 42, Qualità Prato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 15 10, Reddito dominicale € 1,56, Reddito agrario € 3,90
Dal 04/07/1987 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 42, Qualità Prato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 15 10

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 04/07/1986		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 0 090 68
Dal 11/02/1987 al 24/03/2025		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 90 68 Reddito dominicale € 37,47, Reddito agrario € 63,22
Dal 04/07/1987 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 90 68

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1977 al 04/07/1986		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano, Superficie (ha are ca) 00 00 24
Dal 04/07/1986 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano, Superficie (ha are ca) 00 00 24
Dal 11/02/1987 al 21/03/2025		Catasto Terreni Fig. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano, Superficie (ha are ca) 00 00 24



BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	1	618		4	C6	1	132		518,11 €	T	

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	
1	505				Ente Urbano		00 00 24 mq				

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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	
1	36				Bosco ceduo	1	01 98 20 mq	18,43 €	5,12 €		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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	
1	42				Prato	3	00 15 10 mq	1,56 €	3,9 €		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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	
1	504				Seminativo arborato	3	00 90 68 mq	37,47 €	63,22 €		



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

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
1	505				Ente Urbano		00 00 24 mq			

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:

- il certificato di residenza
- il certificato di stato di famiglia
- il certificato di stato libero del:

residente nel comune di Genova in Via Madonna delle Vigne civ.26, di stato civile libero in quanto celibe

residente nel comune di Genova in Via Madonna delle Vigne civ.24, di stato civile libero in quanto celibe.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Si faccia riferimento al Bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati, per il ricovero del proprio gregge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMpravendita			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMpravendita			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 26/09/2007

Reg. gen. 41780 - Reg. part. 11424

Importo: € 240.000,00

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 5,65 %

Rogante: ANSALDO EDMONDO

Data: 20/09/2007

N° repertorio: 53692

N° raccolta: 19501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESTITUZIONE DI CAPARRA

Iscritto a GENOVA il 06/10/2009

Reg. gen. 31770 - Reg. part. 6469

Importo: € 60.000,00

A favore di BANCA ANTONVENETA SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 45.000,00

Spese: € 15.000,00

Rogante: RISSO LUIGI FRANCESCO

Data: 30/09/2009

N° repertorio: 26435

N° raccolta: 14765

- **ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a GENOVA il 20/06/2001

Reg. gen. 18044 - Reg. part. 11831

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/11/2017

Reg. gen. 37091 - Reg. part. 26827

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/11/2022

Reg. gen. 41462 - Reg. part. 30987

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO OCAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/06/2024

Reg. gen. 21255 - Reg. part. 16750

A favore di SIENA NPL 2018 srl

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 1

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 1

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC**

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio



non Insediato (AC-NI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

L'immobile risulta agibile.

Esistono presso l'archivio progetti dell' Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:

- Concessione Edilizia n.74/1998
- Variante art.13 L.47/85 n.2516/2002
- Permesso in Sanatoria 7371/2007

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.

Progetto Costruttivo 74/98 del 25.05.1999 (pratica MADRE) Progetto presentato da (fratelli) per la "costruzione di una stalla per bovini" in Via Madonna delle Vigne - Pontedecimo a firma del

tecnico Arch. Nicola Beccucci con provvedimento autorizzativo n. 187.

Dalla documentazione emerge che il Progettista e Direttore Lavori Arch. Nicola Beccucci si dichiara, in quanto tale, ad esclusione delle strutture per le quali non si trovano riferimenti: non essendovi traccia di un progetto strutturale, essendo questo un edificio di relativa nuova costruzione, è da evidenziare che sarebbe opportuno che anche questo aspetto, in futuro, sia oggetto di regolarizzazione come da normativa vigente, quindi è necessario procedere con un "Collaudo Statico" delle opere nel rispetto delle ("Norme tecniche di costruzione" del gennaio 2018, compreso l'obbligo del deposito della pratica dei cementi armati presso la Città Metropolitana di Genova ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001).

Manca anche la pratica di "Fine Lavori" e di "Agibilità" che specificamente, in questo caso di opere recenti è d'obbligo avere.

Variante 2516/02 del 12.07.2004 Pratica di Variante sulla pratica madre 74/98 del 25.05.1999 sulle difformità di realizzazione rispetto a quanto concesso in origine: a parte le piccole differenze di progetto tutte coerenti ed anche rilevate in sede di sopralluogo, sulla regolarità edilizia della stalla valgono i commenti fatti sulla pratica madre precedentemente analizzata.

Nella pratica è presente un "Atto di Asservimento" sul foglio 1 - mappale 35 (oggi soppresso), su tale mappale insisteva anche il fabbricato rurale particella 505: nel 1996, con una pratica catastale di Tipo Mappale, il terreno fu scisso dal fabbricato rurale, suddividendosi in mappale 504, terreno, e mappale 505, fabbricato rurale.

Nel 2007, con pratica catastale di Tipo Mappale (per conferma di mappa) il mappale 505 è passato da fabbricato rurale ad "ente urbano".

Permesso di costruire in Sanatoria 7371/07 del 16.05.2010 Permesso di costruire in sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01), presentato da "Impresa Bruzzese Pasqualina" (madre dell'esecutato) per mantenimento di opere realizzate in corso d'opera ed in difformità al progetto di Variante 2516/02 del 12.07.2004.

Per questa pratica è stato dato parere negativo e successivo provvedimento n. 421 del 26.04.2010 per demolire le strutture ai margini della nuova stalla.

Si evidenzia che, come segnalato da parte dell'esecutato il Sig. la realizzazione della stalla è stata oggetto di un finanziamento erogato da parte della Comunità Montana Alta Val Polcevera per il quale si allega un documento prot. 2180, Nulla-Osta N.75 del 19.06.1998. 13 di 37

A livello di pianta e di catasto, dall'analisi fatta l'immobile risulta conforme: tale confronto è evidenziato nelle tre tavole allegate (TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO) oltreché dal rilievo fotografico allegato.

Rimango non conformi gli altri aspetti relativi alla "Fine Lavori", "Agibilità" e "Collaudo Statico" delle opere strutturali per le quali si necessita di intraprendere una attività specifica.

In virtù dell'analisi fatta il LOTTO 1 risulta essere NON REGOLARE

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso





anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 8.000,00 ipotizzando che non siano necessari anche dei lavori di adeguamento delle strutture



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

Il Lotto 2 è posto a valle di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un ampio terreno (particella 752 di qualità seminativo arborato) a monte di quale quale, sulla particella 560, è posizionato un fabbricato di tre piani fuori terra con due civici di riferimento (civ. 24 di Categoria A/4, Consistenza 6 vani e civ. 26 di Categoria A/4 e Consistenza 10 vani). Fa parte del lotto anche il terreno particella 755 (di qualità seminativo arborato).

L'appartamento al civico 24 è abitato mentre l'appartamento al civico 26 è disabitato e pericolante. Il fabbricato è rappresentato da un edificio costruito ad inizio del secolo scorso con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione (presumibilmente primi '900) per questa tipologia di fabbricato, con struttura in pietra per le murature esterne e in mattoni per le tramezze interne e tetto a più falde in coppi. Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo si trovano inseriti in un contesto campestre aperto, di tipo misto "produttivo" e "residenziale", con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso, alternate ad edifici sempre a "villette", più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo.

Residenza Civico 24, f.1, m.560, s.2

APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 24 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 24 occupa la porzione di fabbricato, mappale 560, lato sud (mare); sviluppandosi su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia, l'appartamento è stato oggetto



di un intervento di ampliamento interno con la realizzazione di attività edilizie impattanti anche a livello strutturale in quanto sono stati posizionati dei pilastri in CA passanti, presumibilmente collegati con il tetto per aggregare all'appartamento una camera ed un bagno (entrambi in uso), che risultano facenti parte dell'unità immobiliare civico 26 (come riportato nelle rispettive planimetrie catastali agli atti del CF): dei suddetti lavori di manutenzione non si è trovata traccia agli atti in Comune di Genova - Ufficio Tecnico.

L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso, posta al piano primo, su strada, che funge da soggiorno sul quale si disimpegna un bagno, il locale cucina da un lato e una camera da letto con un secondo bagno dall'altro. Una scala porta al piano secondo dove si trova una camera da letto e dei ripostigli sottoscala. Al piano terra, lato valle, ci sono due locali congiunti che fungono da cantine. Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce. L'accesso alle cantine avviene tramite un passo pedonale che, scendendo, collega all'area di terreno (il giardino di proprietà). I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltretutto il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono altresì in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è composto da una caldaia pensile standard e corpi radianti in alluminio presenti nei vari locali. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio. Nel suo complesso l'immobile, sia internamente che esternamente, è in condizioni pessime di conservazione. Risulta abitato.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 26 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 26 occupa la porzione di fabbricato lato nord (monte) e si sviluppa su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia la porzione di immobile dove insiste l'appartamento è inagibile e pericolante: mancano i serramenti, le solette ai piani ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto. C'è un locale esterno che insiste sulla fascia/terreno di proprietà, adibito a magazzino: anch'esso inagibile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.752

Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa seminativo arborato con morbida pendenza di più di 1 ettaro (12.605,00 mq).

Tale terreno funge da giardino pertinenziale dell'edificio.

È da evidenziare che su tale terreno ma anche sulla corte del mappale 560 sono presenti 3 strutture tipo baracche che non hanno alcun titolo edilizio e sono da considerare abusive. Sul mappale 752 è presente una recinzione "anti cinghiale" a protezione del terreno sottostante di altra proprietà.

Tale terreno è in continuità col terreno particella 755.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.755

Il terreno in questione è una piccola area scoscesa a seminativo arborato con morbida pendenza di 65 mq.

Tale terreno è in continuità col sovrastante terreno particella 752.

TITOLARITÀ**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

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

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

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

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

Via Madonna delle Vigne civ.24

16164 - Genova (GE)

Nato a Genova il 26/08/1963

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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



Via Madonna delle Vigne civ.24

16164 - Genova (GE)

Nato a Genova il 26/08/1963

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

CONFINI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

Gli immobili confinano:

- Civico 24 (f.1, m.560, s.2)

Nord: mappale 752,

Est: mappale 752,

Sud: civico 26,

Ovest: Via Madonna delle Vigne.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

- Civico 26 (f.1, m.560, s.3)

Nord: civico 24,

Est: mappale 752,

Sud: mappale 752,

Ovest: Via Madonna delle Vigne.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'immobile confina:

Seminativo arborato (f.1, m.752)

Nord: mappale 694

Est: via Madonna delle Vigne,

Sud: mappale 221,

Ovest: mappale 34, mappale 753, mappale 754, mappale 755.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'immobile confina:

Seminativo arborato (f.1, m.755)

Nord: mappale 752,

Est: mappale 752,

Sud: mappale 754,

Ovest: mappale 754.

CONSISTENZA**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,90 mq	156,15 mq	1	156,15 mq	2,50 m	T,1°,2°
Cantina	41,60 mq	60,22 mq	0,2	12,04 mq	2,70 m	T
Abitazione	132,95 mq	182,75 mq	1	182,75 mq	2,50 m	T,1°,2°
Cantina	30,58 mq	40,77 mq	0,2	8,15 mq	2,70 m	T
Cantina	39,62 mq	53,93 mq	0,35	18,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				377,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,95 mq	182,75 mq	1	182,75 mq	2,50 m	T,1°,2°
Cantina	30,58 mq	40,77 mq	0,2	8,15 mq	2,70 m	T
Cantina	39,62 mq	53,93 mq	0,35	18,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				209,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12605,00 mq	12605,00 mq	1	12605,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12605,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12605,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	65,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1997 al 21/03/2025		Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 1, Part. 560, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4, Cl.5, Cons. 6, Superficie catastale 132 mq, Rendita € 449,32, Piano T, 1°, 2°

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1997 al 21/03/2025		Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Categoria A4, Cl.5, Cons. 10, Superficie catastale 256 mq, Rendita € 748,86, Piano T, 1°, 2°



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 04/07/1986	ASTE GIUDIZIARIE®	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 01 26 05
Dal 11/02/1987 al 24/03/2025		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 01 26 05 Reddito dominicale € 52,08, Reddito agrario € 87,88
Dal 04/07/1987 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 01 26 05

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1977 al 04/07/1986	ASTE GIUDIZIARIE®	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 00 65
Dal 11/02/1987 al 24/03/2025		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 00 65 Reddito dominicale € 0,27, Reddito agrario € 0,45
Dal 04/07/1987 al 11/02/1987		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 00 00 65

DATI CATASTALI**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	1	560	2	4	A4	5	6	132 mq	449,32 €	T, 1°, 2°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	1	560	3	4	A4	5	10	256 mq	748,86 €	T, 1°, 2°	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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
1	752				Seminativo arborato	3	01 26 05 mq	52,08 €	87,88 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

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
1	755				Seminativo arborato	3	00 00 65 mq	0,27 €	0,45 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Genova:

- il certificato di residenza

- il certificato di stato di famiglia

- il certificato di stato libero del:

residente nel comune di Genova in Via Madonna delle Vigne civ.26, di stato civile libero in
quanto celibe

residente nel comune di Genova in Via Madonna delle Vigne civ.24, di stato civile libero in
quanto celibe.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Si faccia riferimento al Bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Si faccia riferimento al Bene 6

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Si faccia riferimento al Bene 6

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

L'immobile Via Madonna delle Vigne civ.26 è occupato da:



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 13/02/1987 al 21/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##GAZZONE ALDO##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/02/1987	6247	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESTITUZIONE DI CAPARRA
Iscritto a GENOVA il 06/10/2009
Reg. gen. 31770 - Reg. part. 6469
Importo: € 60.000,00
A favore di BANCA ANTONVENETA SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 15.000,00
Rogante: RISSO LUIGI FRANCESCO
Data: 30/09/2009

N° repertorio: 26435

N° raccolta: 14765

•

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/11/2017

Reg. gen. 37091 - Reg. part. 26827

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 21/11/2022

Reg. gen. 41462 - Reg. part. 30987

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO OCAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIOI**

Trascritto a GENOVA il 21/06/2024

Reg. gen. 21255 - Reg. part. 16750

A favore di SIENA NPL 2018 srl

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 6

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento al Bene 6

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

L'immobile non risulta agibile.

Esistono presso l'archivio progetti dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
Civico 24

-Articolo 26 per opere interne n.657/1987

-Domandina n.1197/1988

-Domandina n.837/1989

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.

Opere interne "articolo 26 L.47/85" (n°657/1987 del 25.03.1987): progetto a firma dell'Ing. Michele Gennaro (è presente solo una dichiarazione scritta e non son presenti elaborati grafici) dove si dichiara con una descrizione che vengono realizzate "opere interne" per le quali durante il sopralluogo non sono state trovate corrispondenze.

Domandina (n°1197/1988 del 25.07.1988): con provvedimento autorizzativo n.770 del 13.09.1990 (art.31 b della legge 457/1978 in applicazione all'art.48 della stessa legge), su pratica presentata da

(fratelli), si sono realizzati lavori su strada con la modifica del ballatoio e della scala di accesso all'appartamento al civico 24.

Non è stato approvato il posizionamento dei paletti a confine di proprietà.

Domandina (n°837/1989 del 25.07.1988).

Con provvedimento autorizzativo n.628 del 13.07.1990 (legge 457/1978 in applicazione all'art.48 della stessa legge), su pratica presentata da (fratelli), si è approvato la modifica di una apertura sull'esterno (si è spostata una finestra dell'immobile in corrispondenza del locale cucina).

Dall'analisi fatta sulle pratiche edilizie trovate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova dal confronto con il rilievo eseguito dell'immobile sono evidenti molte difformità e irregolarità edilizie.

Esistono irregolarità anche nella pianta catastale agli atti del CF datata 1997 a firma del tecnico Geom. Roberto Colella.

Le difformità consistono:

- Piano primo: su questo livello, dove è presente l'ingresso al civico 24, sono state aggregate all'appartamento

una camera ed un bagno (entrambi in uso) che risultano facenti parte del civico 26 (come riportato nelle rispettive piante catastali agli atti).

- Piano secondo: c'è una inversione di finestre nella camera 2 (forse dovuto ad un errore grafico sulla pianta catastale).

Come detto, relativamente alle pratiche comunali agli atti, quanto sopra descritto non trova giustificazione in quanto non esistono pratiche edilizie che rendono conformi queste modifiche.

Tali modifiche hanno comportato delle attività edilizie impattate anche a livello strutturale in quanto sono stati posizionati dei pilastri passanti presumibilmente collegati col tetto: non essendoci traccia di un progetto strutturale è da evidenziare che sarebbe opportuno che anche questo aspetto in futuro sia messo regolare.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. Federico Tealdo (certificato già realizzato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare 774/2017 è già predisposto con la perizia consegnata il 30.10.2018), come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2018/38756 del 30/10/2018 (in validità fino al 30/10/2028) con Codice identificativo 07201838756.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G". Le difformità dell'immobile necessitano di essere sanate con una pratica in sanatoria (S.C.I.A. alternativa).

Sono da prevedere delle sanzioni che possono variare da un minimo di € 1.033,00 ad un massimo di € 10.329,00: la sanzione verrà calcolata dall'Agenzia del Territorio.

La presentazione della pratica comporterà il pagamento dei "diritti di segreteria" pari a € 105,50, oltre il pagamento della tariffa istruttoria pari a € 87,70, escluso il costo del tecnico.

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'onorario per l'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica S.C.I.A. alternativa e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

Dovendosi posizionare nell'ipotesi più "svantaggiosa" sono da prevedere costi per l'attività di regolarizzazione pari a € 13.000 arrotondati.

Si segnala che a riguardo delle 3 strutture tipo baracche presenti sull'ampio terreno che funge da giardino pertinenziale dell'edificio, quindi sulla corte del mappale 560 e sul terreno particella 752, come precedentemente detto non hanno alcun titolo edilizio, sono da considerare abusive andranno demolite.

In virtù dell'analisi fatta il LOTTO 2 risulta essere NON REGOLARE.

Considerato che i due civici urbanisticamente risultano non regolari si trovano all'interno di un unico corpo di fabbrica si ipotizza che i costi singoli di regolarizzazione edilizia possono essere uniformati con un'unica pratica edilizia. Contando anche le eventuali attività di abbattimento delle baracche, dovendosi posizionare nell'ipotesi più "svantaggiosa" sono da prevedere costi per l'attività di regolarizzazione pari a € 15.000



BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

Civico 26

-Dichiarazione di Inizio Attività n.3905/1996

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.

Civico 26

Domandina (n°3905/1996 del 25.10.1996): progetto per opere interne presentato da per opere di manutenzione straordinaria, rifacimento solai, demolizione e riposizionamento di pareti divisorie interne.

Tale progetto non trova conferma in quanto durante il sopralluogo non si è potuto accedere all'immobile perché pericolante: dalle aperture delle facciate è stato evidente notare che mancano le solette dei piani e nulla è stato fatto relativamente al progetto agli atti.

Dall'analisi fatta sull'unica pratica edilizia trovata presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, in mancanza di altri dati, è coerente prendere come riferimento la pianta catastale agli atti del CF datata 1997 a firma del tecnico Geom. Roberto Colella che è palesemente riferibile ai disegni dello "stato di fatto" della pratica edilizia di cui sopra.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA(APE); in questo caso non si è ritenuto possibile redigere il certificato in quanto mancano i minimi requisiti di analisi (mancanza di serramenti, mancanza di solette ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto) - vedasi dichiarazione allegata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. Gabriele Scalise.

Le difformità dell'immobile necessitano di essere sanate con una pratica in sanatoria (S.C.I.A. alternativa).

Sono da prevedere delle sanzioni che possono variare da un minimo di € 1.033,00 ad un massimo di € 10.329,00: la sanzione verrà calcolata dall'Agenzia del Territorio.

La presentazione della pratica comporterà il pagamento dei "diritti di segreteria" pari a € 105,50, oltre il pagamento della tariffa istruttoria pari a € 87,70, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'onorario per l'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica S.C.I.A. alternativa e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00. Dovendosi posizionare nell'ipotesi più "svantaggiosa" sono da prevedere costi per l'attività di regolarizzazione pari a € 13.000 arrotondati

Si segnala che a riguardo delle 3 strutture tipo baracche presenti sull'ampio terreno che funge da giardino pertinenziale dell'edificio, quindi sulla corte del mappale 560 e sul terreno particella 752, come precedentemente detto non hanno alcun titolo edilizio, sono da considerare abusive andranno demolite.

In virtù dell'analisi fatta il LOTTO 2 risulta essere NON REGOLARE.

Considerato che i due civici urbanisticamente risultano non regolari si trovano all'interno di un unico corpo di fabbrica si ipotizza che i costi singoli di regolarizzazione edilizia possono essere uniformati con un'unica pratica edilizia. Contando anche le eventuali attività di abbattimento delle baracche, dovendosi posizionare nell'ipotesi più "svantaggiosa" sono da prevedere costi per l'attività di regolarizzazione pari a € 15.000 arrotondati



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Il Lotto 1 è posto a monte di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un terreno (particella 504 di qualità seminativo arborato) dove è posizionata una stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) e un rudere (particella 505 considerabile fabbricato diruto, come visibile negli elaborati grafici). Fanno parte del lotto anche i terreni particella 36 (di qualità bosco ceduo) e la particella 42 (di qualità prato). Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino.

Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale, adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata.

In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni.

Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia.

Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo.

L'immobile adibito a stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504). La stalla è realizzata in struttura portante (travi e pilasti) in cemento armato. Il volume chiuso è sviluppato su due lati (uno lungo lato nord-est e sud-ovest e uno corto lato nord-ovest e sud-est) con un porticato raccordato al tetto da una cortina tipo brise soleil/frangisole in mattoni. Si indica che non si è potuto accedere al fabbricato per una migliore definizione degli interni, (così come anche non ci si riuscì durante gli accessi precedenti della prima esecuzione RG 774/2017 e la successiva RG 484/2022) in quanto i due portali di ingresso erano chiusi per non far fuggire gli animali ricoverati dentro la stalla. Come si è potuto osservare dai pertugi delle porte all'interno della stalla si nota il sistema di capriate in ferro che sorreggono il tetto a doppia falda rivestito in coppi marsigliesi. Sono presenti dei box in metallo e legno per il ricovero degli animali. Apparentemente l'immobile sembra in buono stato ma valgono le note riportate nella sezione inerenti la regolarità edilizia. Il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 618, Zc. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 61.594,92

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

LOTTO 1. Stalla-Terreni

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Madonna delle Vigne SNC

CAP. : 16164

Dati Catastali:

Bene 1sez. PON, f.1, m.618, C/6 (stalle,scuderie,rimesse,autorimesse)

Bene 2sez. 4, f.1, m.36, bosco ceduo

Bene 3sez. 4, f.1, m.42, prato

Bene 4sez. 4, f.1, m.504, seminativo arborato

Bene 5sez. 4, f.1, m.505, ente urbano

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 1, bene 5

Descrizione	Superficie lorda		Percentuale	Superficie Commerciale	
Stalla, f.1, m.618,	38,37		100%		138,37
Portico	60,63	25,00	35%	8,75	
		35,63	10%	3,56	12,31
Area esterna, f.1, m.505,					
ente urbano	21,58		10%		2,16
Superficie commerciale totale					152,84

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica - Pontedecimo-Cesino (V. Anfossi, V. N. Gallino, V.Campomorone)

Tipologia Magazzino

Stato Conservativo Normale

Minimo 480,00 €

Medio 695,00 €

Massimo 910,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Periferica - Pontedecimo-Cesino (V. Anfossi, V. N. Gallino, V.Campomorone)

Tipologia Magazzino

Minimo 326,00 €

Medio 471,00 €

Massimo 616,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo 403,00 €

Medio 583,00 €

Massimo 763,00 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 403,00 €	152,84	61.594,92 €
medio 583,00 €	152,84	89.106,30 €
massimo 763,00 €	152,84	116.617,68 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile **61.594,92 €**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, bosco ceduo, f.1, m.36

Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa a bosco con morbida pendenza di circa 2 ettari (19.820,00 mq). Tale terreno si trova a monte dei terreni particella 504 e 42 coi quali definisce una area

continua ed omogenea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 64.183,11

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 2

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
f.1, m.36, bosco ceduo	19820,00	100%	19.820,00
Superficie commerciale totale			19.820,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo €/ha	Prezzo €/mq	Superficie mq	Valore immobile €
32.383,00 €	3,24 €	19820,00	64.183,11 €
Valore immobile			64.183,11 €

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**

Terreno, prato, f.1, m.42

Il terreno in questione è un'area scoscesa a prato con morbida pendenza di 1.510 mq.

Tale terreno è in continuità coi terreni particella 504 e 36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 42, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 1.205,28

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di

valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 3

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
f.1, m.42, prato	1510,00	100%	1.510,00
Superficie commerciale totale			1.510,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo €/ha	Prezzo €/mq	Superficie mq	Valore immobile €
7.982,00 €	0,80 €	1510,00	1.205,28 €
Valore immobile			1.205,28 €

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.504

Il terreno in questione è un'ampia area pianeggiante di circa 1 ettaro (9.068,00 mq) dove insistono i due fabbricati particelle 618 e 505. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 42 e 36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.067,90

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione,

conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 4

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
f.1, m.504, seminativo arborato	9068,00	100%	9.068,00
Superficie commerciale totale			9.068,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo €/ha	Prezzo €/mq	Superficie mq	Valore immobile €
4.486,00 €	0,45 €	9068,00	4.067,90 €
Valore immobile			4.067,90 €

- Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC**

Ente Urbano, f.1, m.505

L'immobile a rudere (particella 505) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504).

Il rudere è a tutti gli effetti un fabbricato diruto in quanto manca di buona parte delle murature in pietra di tamponamento, è privo di serramenti e di impianti tecnologici; il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 9).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Stalla Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	152,84 mq	403,00 €/mq	€ 61.594,92	100,00%	€ 61.594,92
Bene N° 2 - Terreno Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	19820,00 mq	3,24 €/mq	€ 64.183,11	100,00%	€ 64.183,11
Bene N° 3 - Terreno Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	1510,00 mq	0,80 €/mq	€ 1.205,28	100,00%	€ 1.205,28
Bene N° 4 - Terreno Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	9068,00 mq	0,45 €/mq	€ 4.067,90	100,00%	€ 4.067,90
Bene N° 5 - Area urbana Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC	2,16 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 131.051,21

Valore di stima: € 131.051,21

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	8000,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.000,00

il valore ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile	Bene 1. e Bene 5	61.594,92 €
Valore immobile	Bene 2	64.183,11 €
Valore immobile	Bene 3	1.205,28 €
Valore immobile	Bene 4	4.067,90 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO al bene 1 e bene 5

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	8.000,00 €
Valore immobile	53.594,92 €

Valore totale LOTTO 1 **123.051,22 €****RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALITÀ**

Ai fini di una più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10% determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 10%	Valore ridotto
123.051,22 €	12.305,12 €	110.746,09 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta 111.000,00 € (centoundicimila/00 euro) che deriva dal valore di stima ridotto del 10% e arrotondato

Quota di 1/2 di proprietà del Sig.	55.500,00 €
Quota di 1/2 di proprietà del Sig.	55.500,00 €



• **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24

Il Lotto 2 è posto a valle di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un ampio terreno (particella 752 di qualità seminativo arborato) a monte di quale quale, sulla particella 560, è posizionato un fabbricato di tre piani fuori terra con due civici di riferimento (civ. 24 di Categoria A/4, Consistenza 6 vani e civ. 26 di Categoria A/4 e Consistenza 10 vani). Fa parte del lotto anche il terreno particella 755 (di qualità seminativo arborato). L'appartamento al civico 24 è abitato mentre l'appartamento al civico 26 è disabitato e pericolante. Il fabbricato è rappresentato da un edificio costruito ad inizio del secolo scorso con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione (presumibilmente primi '900) per questa tipologia di fabbricato, con struttura in pietra per le murature esterne e in mattoni per le tramezze interne e tetto a più falde in coppi. Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo si trovano inseriti in un contesto campestre aperto, di tipo misto "produttivo" e "residenziale", con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso, alternate ad edifici sempre a "villette", più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo. Residenza Civico 24, f.1, m.560, s.2

APPARTAMENTO

Via Madonna delle Vigne, civ. 24 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 24 occupa la porzione di fabbricato, mappale 560, lato sud (mare); sviluppandosi su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia, l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ampliamento interno con la realizzazione di attività edilizie impattate anche a livello strutturale in quanto sono stati posizionati dei pilastri in CA passanti, presumibilmente collegati con il tetto per aggregare all'appartamento una camera ed un bagno (entrambi in uso), che risultano facenti parte dell'unità immobiliare civico 26 (come riportato nelle rispettive planimetrie catastali agli atti del CF): dei suddetti lavori di manutenzione non si è trovata traccia agli atti in Comune di Genova - Ufficio Tecnico. L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso, posta al piano primo, su strada, che funge da soggiorno sul quale si disimpegna un bagno, il locale cucina da un lato e una camera da letto con un secondo bagno dall'altro. Una scala porta al piano secondo dove si trova una camera da letto e dei ripostigli sottoscala. Al piano terra, lato valle, ci

sono due locali congiunti che fungono da cantine. Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce. L'accesso alle cantine avviene tramite un passo pedonale che, scendendo, collega all'area di terreno (il giardino di proprietà). I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono altresì in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è composto da una caldaia pensile standard e corpi radianti in alluminio presenti nei vari locali. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio. Nel suo complesso l'immobile, sia internamente che esternamente, è in condizioni pessime di conservazione. Risulta abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 192.362,90

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

LOTTO 2. Residenza-Terreni

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Genova

Indirizzo: Via Madonna delle Vigne civ.24 - civ.26

CAP.:16164

Dati Catastali:

Bene 6 sez. PON, f.1, m.560, s.2, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

Bene 7 sez. PON, f.1, m.560, s.3, A/4 (abitazioni di tipo popolare)

Bene 8 sez. 4, f.1, m.752, seminativo arborato

Bene 9 sez. 4, f.1, m.755, seminativo arborato

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 6, bene 7

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza, f.1, m.560, s.2 (civ.24)	156,15	100%	156,15
Cantine, soffitte, locali accessori non collegati ai vani principali, pertinenti al civ.24	60,22	20%	12,04
Residenza, f.1, m.560, s.3 (civ.26)	182,75	100%	182,75
Cantine, soffitte, locali accessori non collegati ai vani principali, pertinenti al civ.26	40,77	20%	8,15
Cantine, soffitte, locali accessori collegati ai vani principali del civ.26	53,93	35%	18,88
Superficie commerciale totale			377,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Periferica - Pontedecimo-Cesino (V. Anfossi, V. N. Gallino, V.Campomorone)

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 640,00 €

Medio 795,00 €

Massimo 950,00 €

Coefficiente correttivo del livello conservativo OMI

Stato conservativo Coefficiente correttivo

DA A diviso

normale scadente 1,30

Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Categoria catastale Tipologia edilizia OMI Coefficienti correttivi

Descrizione Descrizione diviso

A/4abitazioni di tipo popolare abitazioni economiche 1,05

Valori OMI corretti

Minimo	468,86 €
Medio	582,42 €
Massimo	695,97 €

Borsino Immobiliare

Zona: Periferica - Pontedecimo-Cesino (V. Anfossi, V. N. Gallino, V. Campomorone)

Tipologia Abitazioni in stabili di 2° fascia

Minimo	549,00 €
Medio	664,00 €
Massimo	779,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	508,93 €
Medio	623,21 €
Massimo	737,49 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo 508,93 €	377,97	192.362,90 €
medio 623,21 €	377,97	235.556,41 €
massimo 737,49 €	377,97	278.749,92 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori minimi del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile **192.362,90 €**

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26

APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 26

L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 26 occupa la porzione di fabbricato lato nord (monte) e si sviluppa su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia la porzione di immobile dove insiste l'appartamento è inagibile e pericolante: mancano i serramenti, le solette ai piani ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto. C'è un locale esterno che insiste sulla fascia/terreno di proprietà, adibito a magazzino: anch'esso inagibile.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.752

Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa seminativo arborato con morbida pendenza di più di 1 ettaro (12.605,00 mq). Tale terreno funge da giardino pertinenziale dell'edificio. È da evidenziare che su tale terreno ma anche sulla corte del mappale 560 sono presenti 3 strutture tipo baracche che non hanno alcun titolo edilizio e sono da considerare abusive. Sul mappale 752 è presente una recinzione "anti cinghiale" a protezione del terreno sottostante di altra proprietà. Tale terreno è in continuità col terreno particella 755

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 5.654,60

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza è scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 8

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
f.1, m.752, seminativo arborato	12605,00	100%	12.605,00
Superficie commerciale totale			12.605,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo €/ha	Prezzo €/mq	Superficie mq	Valore immobile €
4.486,00 €	0,45 €	12605,00	5.654,60 €
Valore immobile			5.654,60 €

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.755

Il terreno in questione è una piccola area scoscesa a seminativo arborato con morbida pendenza di 65 mq. Tale terreno è in continuità col sovrastante terreno particella 752

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 29,16

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE bene 9

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
f.1, m.755, seminativo arborato	65,00	100%	65,00
Superficie commerciale totale			65,00

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

Prezzo €/ha	Prezzo €/mq	Superficie mq	Valore immobile €
4.486,00 €	0,45 €	65,00	29,16 €
Valore immobile			29,16 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato rurale Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24	377,97 mq	508,93 €/mq	€ 192.362,90	100,00%	€ 192.362,90
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26	209,78 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 8 - Terreno Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	12605,00 mq	0,45 €/mq	€ 5.654,60	100,00%	€ 5.654,60
Bene N° 9 - Terreno Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne	65,00 mq	0,45 €/mq	€ 29,16	100,00%	€ 29,16
Valore di stima:					€ 198.046,66

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 198.046,66ASTE
GIUDIZIARIE®**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	15000,00	€
Riduzione per una migliore commerciabilità	15,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore finale di stima: € 156.000,00ASTE
GIUDIZIARIE®

il valore ritenuto congruo e pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore immobile bene 6 e bene 7 192.362,90 €ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore immobile bene 8 5.654,60 €

Valore immobile bene 9 29,16 €

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO al bene 6 e ben 7

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità 15.000,00 €

Valore immobile 177.362,90 €

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore LOTTO 2 183.046,66 €ASTE
GIUDIZIARIE®

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITÀ

Ai fini di una più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 15% determinando così il prezzo intero da assumere in:

Valore immobile	Riduzione 15%	Valore ridotto
183.046,66 €	27.457,00 €	155.589,66 €

Valore da assumere a prezzo base d'asta 156.000,00 € (centocinquantaseimila/00 euro) che derivano dal valore di stima ridotto del 15% e arrotondato

Quota di 1/2 di proprietà del Sig. 78.000,00 €

Quota di 1/2 di proprietà del Sig. 78.000,00 €

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 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO F ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO H APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO I ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO L VERBALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO M CDU
- ✓ N° 12 Altri allegati - E.253-2024 ALLEGATO N STIMA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC

Il Lotto 1 è posto a monte di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un terreno (particella 504 di qualità seminativo arborato) dove è posizionata una stalla (particella 618 – categoria catastale C/6) e un rudere (particella 505 considerabile fabbricato diruto, come visibile negli elaborati grafici). Fanno parte del lotto anche i terreni particella 36 (di qualità bosco ceduo) e la particella 42 (di qualità prato). Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto “produttivo” e “residenziale” con case sparse di origine rurale, adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a “casette” tipici di inizio del secolo scorso alternate ad edifici sempre a “villette” più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l’alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo. L’immobile adibito a stalla (particella 618 – categoria catastale C/6) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504). La stalla è realizzata in struttura portante (travi e pilasti) in cemento armato. Il volume chiuso è sviluppato su due lati (uno lungo lato nord-est e sud-ovest e uno corto lato nord-ovest e sud-est) con un porticato raccordato al tetto da una cortina tipo brise soleil/frangisole in mattoni. Si indica che non si è potuto accedere al fabbricato per una migliore definizione degli interni, (così come anche non ci si riuscì durante gli accessi precedenti della prima esecuzione RG 774/2017 e la successiva RG 484/2022) in quanto i due portali di ingresso erano chiusi per non far fuggire gli animali ricoverati dentro la stalla. Come si è potuto osservare dai pertugi delle porte all’interno della stalla si nota il sistema di capriate in ferro che sorreggono il tetto a doppia falda rivestito in coppi marsigliesi. Sono presenti dei box in metallo e legno per il ricovero degli animali. Apparentemente l’immobile sembra in buono stato ma valgono le note riportate nella sezione inerenti la regolarità edilizia. Il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 618, Zc. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: L’area zona in cui è sito l’immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione delle Aree di Produzione Agricola



(AR-PA), orto urbano. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, bosco ceduo, f.1, m.36 Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa a bosco con morbida pendenza di circa 2 ettari (19.820,00 mq). Tale terreno si trova a monte dei terreni particella 504 e 42 coi quali definisce una area continua ed omogenea.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, prato, f.1, m.42 Il terreno in questione è un'area scoscesa a prato con morbida pendenza di 1.510 mq. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 504 e 36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 42, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.504 Il terreno in questione è un'ampia area pianeggiante di circa 1 ettaro (9.068,00 mq) dove insistono i due fabbricati particelle 618 e 505. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 42 e 36.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC

Ente Urbano, f.1, m.505 L'immobile a rudere (particella 505) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc,

il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504). Il rudere è a tutti gli effetti un fabbricato diruto in quanto manca di buona parte delle murature in pietra di tamponamento, è privo di serramenti e di impianti tecnologici; il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 9).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24**

Il Lotto 2 è posto a valle di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un ampio terreno (particella 752 di qualità seminativo arborato) a monte di quale quale, sulla particella 560, è posizionato un fabbricato di tre piani fuori terra con due civici di riferimento (civ. 24 di Categoria A/4, Consistenza 6 vani e civ. 26 di Categoria A/4 e Consistenza 10 vani). Fa parte del lotto anche il terreno particella 755 (di qualità seminativo arborato). L'appartamento al civico 24 è abitato mentre l'appartamento al civico 26 è disabitato e pericolante. Il fabbricato è rappresentato da un edificio costruito ad inizio del secolo scorso con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione (presumibilmente primi '900) per questa tipologia di fabbricato, con struttura in pietra per le murature esterne e in mattoni per le tramezze interne e tetto a più falde in coppi. Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo si trovano inseriti in un contesto campestre aperto, di tipo misto "produttivo" e "residenziale", con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso, alternate ad edifici sempre a "villette", più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo. Residenza Civico 24, f.1, m.560, s.2 APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 24 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 24 occupa la porzione di fabbricato, mappale 560, lato sud



(mare); sviluppandosi su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia, l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ampliamento interno con la realizzazione di attività edilizie impattanti anche a livello strutturale in quanto sono stati posizionati dei pilastri in CA passanti, presumibilmente collegati con il tetto per aggregare all'appartamento una camera ed un bagno (entrambi in uso), che risultano facenti parte dell'unità immobiliare civico 26 (come riportato nelle rispettive planimetrie catastali agli atti del CF): dei suddetti lavori di manutenzione non si è trovata traccia agli atti in Comune di Genova - Ufficio Tecnico. L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso, posta al piano primo, su strada, che funge da soggiorno sul quale si disimpegna un bagno, il locale cucina da un lato e una camera da letto con un secondo bagno dall'altro. Una scala porta al piano secondo dove si trova una camera da letto e dei ripostigli sottoscala. Al piano terra, lato valle, ci sono due locali congiunti che fungono da cantine. Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce. L'accesso alle cantine avviene tramite un passo pedonale che, scendendo, collega all'area di terreno (il giardino di proprietà). I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono altresì in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è composto da una caldaia pensile standard e corpi radianti in alluminio presenti nei vari locali. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio. Nel suo complesso l'immobile, sia internamente che esternamente, è in condizioni pessime di conservazione. Risulta abitato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26

APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 26 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 26 occupa la porzione di fabbricato lato nord (monte) e si sviluppa su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia la porzione di immobile dove insiste l'appartamento è inagibile e pericolante: mancano i serramenti, le solette ai piani ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto. C'è un locale esterno che insiste sulla fascia/terreno di proprietà, adibito a magazzino: anch'esso inagibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.752 Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa seminativo arborato con morbida pendenza di più di 1 ettaro (12.605,00 mq). Tale terreno funge da giardino pertinenziale dell'edificio. È da evidenziare che su tale terreno ma anche sulla corte del mappale 560 sono presenti 3 strutture tipo baracche che non hanno alcun titolo edilizio e sono da considerare abusive. Sul mappale 752 è presente una recinzione "anti cinghiale" a protezione del terreno sottostante di altra proprietà. Tale terreno è in continuità col terreno particella 755 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA) e Ambito di Conservazione del Territorio non Insediato (AC-NI). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) e ANI-MA (Area Non Insediata - Mantenimento) del P.T.C.P.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.755 Il terreno in questione è una piccola area scoscesa a seminativo arborato con morbida pendenza di 65 mq. Tale terreno è in continuità col sovrastante terreno particella 752

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione delle Aree di Produzione Agricola (AR-PA), orto urbano. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 55, Genova - Alta Valle Polcevera, Area IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 156.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 - Stalla			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 618, Zc. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano	Superficie	152,84 mq
Descrizione:	Il Lotto 1 è posto a monte di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un terreno (particella 504 di qualità seminativo arborato) dove è posizionata una stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) e un rudere (particella 505 considerabile fabbricato diruto, come visibile negli elaborati grafici). Fanno parte del lotto anche i terreni particella 36 (di qualità bosco ceduo) e la particella 42 (di qualità prato). Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo ci si trova inseriti in un conteso campestre aperto di tipo misto "produttivo" e "residenziale" con case sparse di origine rurale, adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso alternate ad edifici sempre a "villette" più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo. L'immobile adibito a stalla (particella 618 - categoria catastale C/6) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504). La stalla è realizzata in struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato. Il volume chiuso è sviluppato su due lati (uno lungo lato nord-est e sud-ovest e uno corto lato nord-ovest e sud-est) con un porticato raccordato al tetto da una cortina tipo brise soleil/frangisole in mattoni. Si indica che non si è potuto accedere al fabbricato per una migliore definizione degli interni, (così come anche non ci si riuscì durante gli accessi precedenti della prima esecuzione RG 774/2017 e la successiva RG 484/2022) in quanto i due portali di ingresso erano chiusi per non far fuggire gli animali ricoverati dentro la stalla. Come si è potuto osservare dai pertugi delle porte all'interno della stalla si nota il sistema di capriate in ferro che sorreggono il tetto a doppia falda rivestito in coppi marsigliesi. Sono presenti dei box in metallo e legno per il ricovero degli animali. Apparentemente l'immobile sembra in buono stato ma valgono le note riportate nella sezione inerenti la regolarità edilizia. Il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati, per il ricovero del proprio gregge.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 36, Qualità Bosco ceduo	Superficie	19820,00 mq
Descrizione:	Terreno, bosco ceduo, f.1, m.36 Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa a bosco con morbida pendenza di circa 2 ettari (19.820,00 mq). Tale terreno si trova a monte dei terreni particella 504 e 42 coi quali definisce una area continua ed omogenea.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 42, Qualità Prato	Superficie	1510,00 mq
Descrizione:	Terreno, prato, f.1, m.42 Il terreno in questione è un'area scoscesa a prato con morbida pendenza di 1.510 mq. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 504 e 36.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 504, Qualità Seminativo arborato	Superficie	9068,00 mq
Descrizione:	Terreno, seminativo arborato, f.1, m.504 Il terreno in questione è un'ampia area pianeggiante di circa 1 ettaro (9.068,00 mq) dove insistono i due fabbricati particelle 618 e 505. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 42 e 36.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 505, Qualità Ente Urbano	Superficie	2,16 mq
Descrizione:	Ente Urbano, f.1, m.505 L'immobile a rudere (particella 505) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504). Il rudere è a tutti gli effetti un fabbricato diruto in quanto manca di buona parte delle murature in pietra di tamponamento, è privo di serramenti e di impianti tecnologici; il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 9).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutari.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 6 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	377,97 mq
Descrizione:	Il Lotto 2 è posto a valle di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un ampio terreno (particella 752 di qualità seminativo arborato) a monte di quale quale, sulla particella 560, è posizionato un fabbricato di tre piani fuori terra con due civici di riferimento (civ. 24 di Categoria A/4, Consistenza 6 vani e civ. 26 di Categoria A/4 e Consistenza 10 vani). Fa parte del lotto anche il terreno particella 755 (di qualità seminativo arborato). L'appartamento al civico 24 è abitato mentre l'appartamento al civico 26 è disabitato e pericolante. Il fabbricato è rappresentato da un edificio costruito ad inizio del secolo scorso con una ampia vista panoramica aperta sulla valle sottostante. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione (presumibilmente primi '900) per questa tipologia di fabbricato, con struttura in pietra per le murature esterne e in mattoni per le tramezze interne e tetto a più falde in coppi. Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino. Rispetto al centro cittadino di Pontedecimo si trovano inseriti in un contesto campestre aperto, di tipo misto "produttivo" e "residenziale", con case sparse di origine rurale adibite ad uso abitativo, la maggior parte delle quali è stata ristrutturata. In generale il sito ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici a "casette" tipici di inizio del secolo scorso, alternate ad edifici sempre a "villette", più moderni. Via Madonna delle Vigne fa da collegamento tra la delegazione di Pontedecimo, il Comune di Campomorone e il Comune di Mignanego quindi tra la bassa Val Polcevera e l'alta Val Polcevera, sino a svalicare nella limitrofa Valle Scrivia. Il sito non è raggiungibile con i mezzi pubblici: gli autobus della linea ATP (Azienda Trasporti Provinciali) più vicini si trovano a circa 2 km a valle in direzione Pontedecimo. Residenza Civico 24, f.1, m.560, s.2 APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 24 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 24 occupa		

	la porzione di fabbricato, mappale 560, lato sud (mare); sviluppandosi su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia, l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ampliamento interno con la realizzazione di attività edilizie impattate anche a livello strutturale in quanto sono stati posizionati dei pilastri in CA passanti, presumibilmente collegati con il tetto per aggregare all'appartamento una camera ed un bagno (entrambi in uso), che risultano facenti parte dell'unità immobiliare civico 26 (come riportato nelle rispettive planimetrie catastali agli atti del CF); dei suddetti lavori di manutenzione non si è trovata traccia agli atti in Comune di Genova - Ufficio Tecnico. L'alloggio oggetto di stima è composto da una zona di ingresso, posta al piano primo, su strada, che funge da soggiorno sul quale si disimpegna un bagno, il locale cucina da un lato e una camera da letto con un secondo bagno dall'altro. Una scala porta al piano secondo dove si trova una camera da letto e dei ripostigli sottoscala. Al piano terra, lato valle, ci sono due locali congiunti che fungono da cantine. Soggiorno e camera hanno affacci aperti verso le fasce. L'accesso alle cantine avviene tramite un passo pedonale che, scendendo, collega all'area di terreno (il giardino di proprietà). I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a tutt'altezza oltreché il pavimento che è posato con le medesime piastrelle rettangolari. La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono altresì in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è composto da una caldaia pensile standard e corpi radianti in alluminio presenti nei vari locali. Tutti gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro; esternamente vi sono le persiane in alluminio. Nel suo complesso l'immobile, sia internamente che esternamente, è in condizioni pessime di conservazione. Risulta abitato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile Via Madonna delle Vigne civ.26

Bene N° 7 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 560, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	209,78 mq
Descrizione:	APPARTAMENTO Via Madonna delle Vigne, civ. 26 L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 26 occupa la porzione di fabbricato lato nord (monte) e si sviluppa su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia la porzione di immobile dove insiste l'appartamento è inagibile e pericolante: mancano i serramenti, le solette ai piani ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto. C'è un locale esterno che insiste sulla fascia/terreno di proprietà, adibito a magazzino: anch'esso inagibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:			



Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 752, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12605,00 mq
Descrizione:	Terreno, seminativo arborato, f.1, m.752 Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa seminativo arborato con morbida pendenza di più di 1 ettaro (12.605,00 mq). Tale terreno funge da giardino pertinenziale dell'edificio. È da evidenziare che su tale terreno ma anche sulla corte del mappale 560 sono presenti 3 strutture tipo baracche che non hanno alcun titolo edilizio e sono da considerare abusive. Sul mappale 752 è presente una recinzione "anti cinghiale" a protezione del terreno sottostante di altra proprietà. Tale terreno è in continuità col terreno particella 755		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 755, Qualità Seminativo arborato	Superficie	65,00 mq
Descrizione:	Terreno, seminativo arborato, f.1, m.755 Il terreno in questione è una piccola area scoscesa a seminativo arborato con morbida pendenza di 65 mq. Tale terreno è in continuità col sovrastante terreno particella 752		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è utilizzato dagli esecutati.		