



---

## TRIBUNALE DI GENOVA

---



Perizia del C.T.U. Geom. Ponte Francesco, nella procedura 129/2024



Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Lotto 2 .....	12
Descrizione .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Lotto 3 .....	17
Descrizione .....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	19
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Lotto 4.....	22

Descrizione .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	24
Dati Catastali .....	24
Stato conservativo .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Lotto 5 .....	27
Descrizione .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	30
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Lotto 6 .....	32
Descrizione .....	33
Titolarità .....	33
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Dati Catastali .....	34
Stato conservativo .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	34
Stato di occupazione .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	35
Lotto 7 .....	37
Descrizione .....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	38
Consistenza .....	39
Dati Catastali .....	39

Stato conservativo .....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
Stato di occupazione .....	40
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	40
<b>Lotto 8</b> .....	43
Descrizione .....	44
Titolarità .....	44
Confini .....	44
Consistenza .....	45
Dati Catastali .....	45
Stato conservativo .....	45
Stato di occupazione .....	45
Normativa urbanistica .....	46
Regolarità edilizia .....	46
<b>Lotto 9</b> .....	48
Descrizione .....	49
Titolarità .....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Dati Catastali .....	50
Stato conservativo .....	50
Stato di occupazione .....	50
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	51
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	54
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	56
<b>Lotto 5</b> .....	57
<b>Lotto 6</b> .....	59
<b>Lotto 7</b> .....	60
<b>Lotto 8</b> .....	61
<b>Lotto 9</b> .....	62
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	64
<b>Lotto 1</b> .....	64
<b>Lotto 2</b> .....	64

Lotto 3 .....	64
Lotto 4 .....	65
Lotto 5 .....	65
Lotto 6 .....	66
Lotto 7 .....	66
Lotto 8 .....	67
Lotto 9 .....	67
Schema riassuntivo Procedura 129/2024 .....	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.187,50 .....	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.030,80 .....	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.219,00 .....	69
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 46.829,50 .....	69
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.100,00 .....	70
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 20.100,00 .....	70
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 20.100,00 .....	70
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00 .....	71
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00 .....	71

.....

.....

In data 17/02/2025, il sottoscritto Geom. Ponte Francesco, con studio in Via Domenico Fiasella, 1/1A - 16121 - Genova (GE), email info@studioponte.it, PEC francesco.ponte@geopec.it, Tel. 010 8620949, Fax 010 8620949, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano T
- Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano T
- Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano T
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano T
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1**

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borghoratti).

Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonché, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.

Al momento del sopralluogo la serranda di accesso all'unità risultava bloccata pertanto i locali sono stati parzialmente ispezionati dall'esterno mediante le bucatore presenti.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successioe titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

a nord: con piazzetta mapp 629 fg 46  
a est: con piazzetta mapp 629 fg 46  
a sud: con intercapedine

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	130,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola le superfici relative al box, ai due locali ripostiglio al servizio igienico ed al locale caldaia per complessivi mq 130.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	1	5	C6	2	82	116 mq	415,02 €	seminterato	

### Corrispondenza catastale

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, considerato il mancato accesso al bene, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

L'unità in parola risulta in scarso stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione primaria: **NORD-EST**  
Altezza interna utile **3,00 m.**  
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficiente.  
Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti  
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti  
Pareti esterne: muratura tinteggiata in sufficienti condizioni  
Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti  
Infissi esterni: in metallo vetro singolo condizioni insufficienti  
Ingresso principale: serranda in metallo - condizioni insufficienti  
Pareti interne: tinteggiate condizioni scarse  
Impianti vetusti e non a norma di legge.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.U.C.

Categoria: **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE**

Tipo: **AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO**

Sigla: **AR-PR-B**

Descrizione: **B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.**

**VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI**

Frane

Stato Attività: **ATTIVA**

Descrizione: **Pg4 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino**

Fonte: **PIANO DI BACINO**

Tipologia: **AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO**

**PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA**

Categoria: **BELLEZZA DI INSIEME**

Tipo: **AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente Bruzzone Giulio per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.

- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] Nildo per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la corrispondenza tra i due stati.

Le legittimità discende da domanda di condono n.34479 del 1985 provv.20432 del 03/05/1995



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borghoratti). Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonché spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul prosepto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava recentemente ristrutturato a cura dell'occupante.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;
- a sud: con distacco;
- ad ovest: con distacco;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	1
Abitazione	51,00 mq	56,00 mq	0,15	8,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				148,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola le superfici relative al terrazzo e balconi accessori dell'unità.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	4	5	A2	1	6,5	149 mq	859,38 €	primo	

### Corrispondenza catastale

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

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità in parola risulta in buono stato di conservazione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione primaria: tutti i punti cardinali

Altezza interna utile 3,00 m.

Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficienti.

Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti

Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti

Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni

Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti

Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni buone

Ingresso principale: portoncino da esterno di recente installazione - condizioni buone

Pareti interne: tinteggiate condizioni buone

Impianti di recente realizzazione e pertanto presumibilmente a norma di legge ( non sono state fornite le certificazioni).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

P.U.C.

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-B

Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

Frane

Stato Attività: ATTIVA

Descrizione: Pg4 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO

PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

Categoria: BELLEZZA DI INSIEME

Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [REDACTED] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [REDACTED] Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [REDACTED] Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [REDACTED] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [REDACTED] Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [REDACTED] Alloggio per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [REDACTED] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [REDACTED] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [REDACTED] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [REDACTED] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [REDACTED] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [REDACTED] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [REDACTED] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [REDACTED] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [REDACTED] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [REDACTED] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [REDACTED] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [REDACTED] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [REDACTED] Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [REDACTED] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [REDACTED] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [REDACTED] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [REDACTED] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [REDACTED] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [REDACTED]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la corrispondenza tra i due stati.

Lo stato legittimo discende da pratica CILA 8151/2017 e successiva variante 3700/2018 quest'ultima però non è conforme alla normativa vigente



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T

#### DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).

Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno, cucina, camera da letto, un servizio igienico nonché corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento sul fronte sud-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in pessimo stato conservativo.

#### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

#### CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con distacco;
- a sud: con distacco;

- ad ovest: con sub 6;
- sopra: con sub 4;
- sotto: con sub 1;

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BAV	46	530	5	5	A3	3	4	89 mq	309,87 €	Terra		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

L'unità in parola risulta in pessimo stato di conservazione presenta lesioni marcate poste in prossimità del vano soggiorno collocato al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'unità int. 3.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione primaria: nord-est e sud-est  
Altezza interna utile 3,00 m.  
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni insufficienti.  
Solai: tipologia latero cemento - condizioni insufficienti  
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti  
Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni  
Pavimentazione interna: piastrelle - condizioni sufficienti  
Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni sufficienti  
Ingresso principale: portoncino da esterno - condizioni sufficienti  
Pareti interne: tinteggiate condizioni sufficienti  
Impianti vetusti e non a norma di legge.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### NORMATIVA URBANISTICA

---

P.U.C.  
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE  
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO  
Sigla: AR-PR-B  
Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

#### VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

Frane

Stato Attività: ATTIVA

Descrizione: Pg4 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO

PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

Categoria: BELLEZZA DI INSIEME

Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [redacted] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] per Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] per Ristrutturazione Edificio per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] per modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] per Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Manutenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la non corrispondenza tra i due stati.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta essere la CILA 5601/2016 e le difformità consistono nell'apertura di varco di comunicazione con l'attiguo int. 2



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti).

Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno, cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonché corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento posta sul fronte sud-est. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato conservativo.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Si precisa che l'esecutata risulta in oggi per successione titolare dell'intera quota del bene in parola

CONFINI

- a nord: con distacco;
- ad est: con sub 5;
- a sud: con distacco;

- ad ovest: con distacco;  
 - sopra: con sub 4;  
 - sotto: con sub 1;

ASTE GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente non ha inserito nel calcolo della consistenza del bene in parola la superficie relativa alla porzione d'area annessa all'immobile poiché non considerata nella consistenza catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BAV	46	530	6	5	A3	3	5	89 mq	387,34 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo, si ritiene conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità in parola risulta in discreto stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione primaria: nord-ovest e sud-ovest  
Altezza interna utile 3,00 m.  
Str. verticali: pilasti e travi in c.a. tradizionale - condizioni sufficienti.  
Solai: tipologia latero cemento - condizioni sufficienti  
Copertura: tipologia a falda - condizioni sufficienti  
Pareti esterne: muratura tinteggiate in sufficienti condizioni  
Pavimentazione interna: listoni parquet- condizioni sufficienti  
Infissi esterni: in alluminio vetro doppio condizioni buone  
Ingresso principale: portoncino da esterno - condizioni sufficienti  
Pareti interne: tinteggiate condizioni sufficienti  
Impianti datati e non a norma di legge.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Occupato dal debitore

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.U.C.

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Sigla: AR-PR-B

Descrizione: B - ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

Frane

Stato Attività: ATTIVA

Descrizione: Pg4 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO

PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

Categoria: BELLEZZA DI INSIEME

Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente a seguito di indagine operata presso il Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia riporta in appresso l'elenco delle pratiche urbanistiche rintracciate:

- Progetto n 1202-63 in data 11/11/1963 richiedente [redacted] per nuova realizzazione Capannone allevamento polli.
- Progetto n 327-66 in data 06/07/1966 richiedente [redacted] Azienda Agricola.
- Progetto n 362-66 in data 20/07/1966 richiedente [redacted] per Casa Rurale.
- Progetto n 293-68 in data 11/06/1968 richiedente [redacted] per Variante Azienda Agricola e Casa Rurale.
- Progetto n 230-71 in data 15/06/1971 richiedente [redacted] per Sopraelevazione casetta.
- Progetto n 327-71 in data 12/08/1971 richiedente [redacted] Nildo per Capannoni E ed F
- Progetto n 73-82 in data 01/03/1982 richiedente [redacted] per Costruzione Capannone Allevamento Polli.
- Domandina n 108-85 in data 28/01/1985 richiedente [redacted] modifiche interne
- Art 26 L. 47/85 n 2199-88 in data 27/07/1988 richiedente [redacted] per Opere interne.
- Domanda di condono n 901-85 in data 11-11-1985 richiedente [redacted] provvedimento n 4222-92 in data 22-06-1992
- Domandina n 174-94 in data 15/02/1994 richiedente [redacted] Sanatoria porzione muro di contenimento.
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 1031-99 in data 18/02/1999 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Art 26 L. 47/85 n 5724-98 in data 07/12/1998 richiedente [redacted] per Opere Interne
- Domanda di sanatoria n 1128-99 in data 01/03/1999 richiedente [redacted] per sanatoria difformità al progetto n 293-68
- Domanda di condono n 1052-94 in data 13-02-1995 richiedente [redacted] provvedimento n 5209-00 in data 24-02-2000
- Art 18 LR 9/99 n 4887-04 in data 16/09/2004 richiedente [redacted] per demolizione e ricostruzione S.U. n 369-04
- DIA n 2332-05 in data 09/05/2005 richiedente [redacted] per Opere Interne
- DIA n 4157-05 in data 28/07/2005 richiedente [redacted] per Sanatoria Opere Interne
- Art 36 T.U. 380/01 n 5211-05 in data 30/09/2005 richiedente [redacted] per Mantenimento Opere Interne e Demolizione Parziale
- CILA n 4474-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CILA n 4476-14 in data 02/07/2014 richiedente [redacted] per Art. 22 Opere interne ante 2005
- CIL ASS n 5601-16 in data 08/06/2016 richiedente [redacted] per Opere interne
- CILA n 8151-17 in data 06/09/2017 richiedente [redacted] per Manutenzione Straordinaria Leggera
- Fine Lavori CILA con Variante Finale n 3700-18 in data 26/06/2018 richiedente [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi documentato al momento del sopralluogo e quanto reperito presso l'ufficio visura progetti del Comune di Genova in riferimento all'ultimo titolo edilizio rintracciato è possibile constatare la non corrispondenza tra i due stati.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta essere la CILA 5601/2016 e le difformità consistono nell'apertura di varco di comunicazione con l'attiguo int. 1 e difformità circa le bucatore presenti.

La formazione dei lotti operata dallo scrivente segue la naturale conformazione degli immobile presi in esame e la loro eventuale commerciabilità

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonché, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 181.250,00

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

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

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

**Fonti di informazione**

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1	145,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 181.250,00	100,00%	€ 181.250,00
Valore di stima:					€ 181.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	50,00	%
Variatione mercato	20,00	%
Altro difficoltà utilizzo intera superficie a ricovero automezzi e correlazione al fabbricato nel quale insiste	15,00	%

Valore finale di stima: € 27.187,50

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonché spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul prosepto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.432,00

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

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

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

#### Fonti di informazione

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1	148,40 mq	980,00 €/mq	€ 145.432,00	100,00%	€ 145.432,00
				Valore di stima:	€ 145.432,00

Valore di stima: € 145.432,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Variazione mercato	15,00	%

Valore finale di stima: € 91.030,80

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 1, piano T

La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno, cucina, camera da letto, un servizio igienico nonché corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.865,00

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

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

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

Fonti di informazione

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 1, piano T	89,50 mq	870,00 €/mq	€ 77.865,00	100,00%	€ 77.865,00
Valore di stima:					€ 77.865,00

Valore di stima: € 77.865,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Variazione mercato	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 44.219,00**

**LOTTO 4**

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 2, piano T  
La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno, cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonché corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento posta sul fronte sud-est. L'altezza interna è pari a 3,00 m.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.430,00

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

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

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

#### Fonti di informazione

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTELUONGO 2 GENOVA, interno 2, piano T	89,00 mq	870,00 €/mq	€ 77.430,00	100,00%	€ 77.430,00
Valore di stima:					€ 77.430,00

Valore di stima: € 77.430,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	15,00	%
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima: € 46.829,50

#### LOTTO 5

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 08/03/2026

Il C.T.U.  
Geom. Ponte Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ Google maps - fotografia aerea
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - planimetrie catastali

SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA 129/2024

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.187,50**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	145,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in parola risulta in scarso stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggianti, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borghoratti). Box posto al piano seminterrato del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale e due piccoli vani accessori nonchè, WC e locale caldaia avente altezza interna di 3,00 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.030,80**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	148,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in parola risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggianti, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borghoratti). Appartamento posto al piano primo del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un ampio locale soggiorno con cucina, tre camere da letto, due servizi igienici nonchè spazi distributivi e ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi sul fronte ovest ed una terrazza sul prosepto sud. L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.219,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	89,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in parola risulta in pessimo stato di conservazione presenta lesioni marcate poste in prossimità del vano soggiorno collocato al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'unità int. 3.		
<b>Descrizione:</b>	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, camera da letto, un servizio igienico nonchè corridoio e ripostiglio. Al momento del sopralluogo risultava ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento sul fronte sed-est non correttamente raffigurata nella planimetria catastale.L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.829,50**

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA MONTELUNGO 2 GENOVA, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 530, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in parola risulta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	La Via Montelungo è posta nella zona collinare tra il quartiere di Bavari/San Desiderio e Sant'Eusebio/Molassana, sul versante prospiciente la Val Bisagno. È una zona residenziale particolarmente tranquilla e panoramica, caratterizzata da un contesto verdeggiante, strade strette e case sparse, situata a circa 315 m s.l.m. Zona poco servita da servizi e mezzi pubblici accessibile tramite mezzi propri, collegata via strada verso la Val Bisagno (Molassana) e verso il mare (Sturla/Borgoratti). Appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato dal mappale 530, composto da un locale soggiorno,cucina, due camere da letto, un servizio igienico nonchè corridoio. Risulta ricompresa porzione d'area posta in prossimità dell'accesso all'appartamento posta sul fronte sed-est.L'altezza interna è pari a 3,00 m.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore		