

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Lotto 3	17
Descrizione	18



Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri.....	29



INCARICO

All'udienza del 18/04/2023, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1

DESCRIZIONE

Come visibile nella foto 1, l'edificio oggetto della presente stima si trova all'interno di una zona verde, posta fuori dall'abitato di Avegno. Il fabbricato è una costruzione di 2 piani, collegati da una scala interna. All'abitazione è annesso un terreno della superficie di circa 3 are e 60 centiare (l'area contrassegnata dalla particella 135 - v. All.1), che costituisce il percorso d'accesso verso l'edificio, costeggiato dalla vegetazione. Il fabbricato si presenta con murature in pietra a vista (foto 2 e 3) e tetto a doppia falda; è costituito da un corpo principale e da un corpo secondario più piccolo (probabilmente accorpato in epoca successiva - ALL. 2 e foto 4 e 5).

L'edificio è in buono stato e circondato da un contesto naturale piacevole; si trova però ad una certa distanza dal centro abitato, e l'ultimo tratto per giungere all'abitazione è un sentiero non carrabile, per cui si tratta di una residenza dislocata in una posizione felice dal punto di vista paesaggistico, ma non molto comoda sotto l'aspetto degli spostamenti e dei trasporti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Su Polisweb è disponibile un certificato notarile, in effetti però privo dei codici fiscali dei precedenti proprietari (ma richiesti dal portale Procedure.it) - per cui il sottoscritto esperto ha dovuto procurarsi autonomamente la visura storica in modo da poter compilare i campi obbligatori richiesti; inoltre non sono stati disponibili né le planimetrie catastali dell'edificio né la mappa dei terreni circostanti, ugualmente acquisiti dal sottoscritto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Come visibile sulla foto 1 e sull'All.1, l'edificio è circondato dal giardino di pertinenza e costeggiato da un sentiero che conduce ai poderi vicini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	0,00 m	T, -1
Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,30	1,08 mq	0,00 m	T
Cortile	6,90 mq	6,90 mq	0,30	2,07 mq	0,00 m	-1
Giardino	118,00 mq	118,00 mq	0,10	11,80 mq	0,00 m	
Giardino	242,00 mq	242,00 mq	0,02	4,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				137,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,79 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzati come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98).

In questo caso abbiamo:

- la superficie lorda dell'appartamento (piano terra + piano seminterrato) di mq. 118
- 2 balconi di superficie complessiva mq.3,6 (da computare al 30% come da decreto)
- 1 cortile di mq. 6,9 (ugualmente da computare al 30%)
- 1 area esterna di pertinenza di mq. 360 circa (da computare al 10% fino alla concorrenza dei mq. di superficie lorda dell'appartamento, e al 2% per la superficie eccedente)

La superficie totale su cui applicare i valori della tabella OMI è pertanto - come dai calcoli sopra riportati - di mq. 137,79.

Il bene è comodamente divisibile, avendo numerosi accessi. Come visibile sull'allegato 3, la parte est dell'immobile può essere alienata separatamente chiudendo i varchi che la collegano al resto dell'abitazione: in sostanza l'alloggio può mantenere ingresso, camera, sala, cucina, bagno e lavanderia, mentre sia l'ambiente tratteggiato in arancione al piano terra sia l'ambiente tratteggiato in verde al piano seminterrato possono essere alienati separatamente, per servire come magazzino o deposito di attrezzi agricoli al servizio dei poderi

circostanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 135 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T, -1
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 135 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 309,87 Piano T, -1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	135			A3	U	4 vani	100 mq	309,87 €	T, -1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Si sono rilevate notevoli differenze tra lo stato attuale dell'immobile (ALL.2) e quanto riportato sulle planimetrie catastali (ALL.4). Come visibile nell'All.5, sono riportate in colore giallo le parti che figuravano sul catastale ma poi sono state rimosse, mentre sono contrassegnate in rosso le parti aggiunte rispetto al catastale. Bisognerà procedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria e successivamente ad un accatastamento della situazione aggiornata

PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo l'attuale occupante dell'immobile ha chiesto di precisare che le tegole del tetto sono in eternit

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni, se si eccettuano alcune macchie di umidità evidentemente derivanti da una non perfetta tenuta delle coperture



PARTI COMUNI

L'edificio in esame è un fabbricato isolato, privo di parti comuni con altri immobili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 2) è composto al piano terra da un ingresso (foto 6), una camera (foto 7), un ampio locale adibito parzialmente a camera e parzialmente a studio (foto 8 e 9), un bagno (foto 10) ed una lavanderia (foto 11); infine sono presenti due balconi (foto 3). Al piano seminterrato troviamo invece una sala (foto 12), una cucina (foto 13) una stanza adibita a palestra (foto 14) ed un ripostiglio (foto 15). Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, oppure lasciate in pietra a vista; le pavimentazioni sono in parquet ed in piastrelle.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'appartamento possiede impianto elettrico e di riscaldamento (attualmente costituito solo da una stufa a legna). Sono presenti anche dei caloriferi, attualmente però non attivi, perché alimentati da una stufa a pellet, che ora non è più in uso.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

All'interno dell'abitazione ha la residenza il sig. **** Omissis ****, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito di durata triennale a far data dal 1 giugno 2020 ma non disdettato nei termini

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 12/07/2005
 Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
 Importo: € 260.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 20/06/2012
 Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
 Importo: € 8.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca conc.amministrativa** derivante da Riscossione tributi
 Iscritto a Genova il 15/12/2016
 Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
 Importo: € 45.427,86
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/02/2023

Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954

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

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

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La residenza nella zona è una funzione ammessa dal PUC di Avegno

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra riportato, si sono rilevate delle modifiche rispetto alle piante catastali depositate, visibili sull'all.5. Bisognerà procedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria, che a termini dell'art.37 del DPR 380/2001 comporta una sanzione compresa tra € 516 e € 5164, stabilita dall'ufficio tecnico del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Le opere abusive peraltro non paiono aver aumentato significativamente il valore del fabbricato, per cui probabilmente la sanzione sarà ridotta al minimo. Considerando l'onorario del professionista incaricato, spese d'istruttoria ecc. e nuovo accatastamento si potrà arrivare complessivamente a 2500 € per sanare la situazione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non fa parte di un condominio





LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 1 ara situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno.

Questo terreno è accatastato come uliveto

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Su Polisweb è disponibile un certificato notarile, in effetti però privo dei codici fiscali dei precedenti proprietari (ma richiesti dal portale Procedure.it) - per cui il sottoscritto esperto ha dovuto procurarsi autonomamente la visura storica in modo da poter compilare i campi obbligatori richiesti; inoltre non è disponibile la mappa dei terreni circostanti, acquisita dal sottoscritto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno in esame ricade nel foglio 20 del Catasto del Comune di Avegno; come visibile sull'all.1, confina a nord con la particella 135 (all'interno della quale ricade l'edificio di cui al lotto 1) - ad est con la particella 739,



mentre a sud con la particella 139 (di cui al lotto 3 della presente procedura) e ad ovest con la particella 133. Questi mappali sono anche costeggiati da un sentiero distributivo (v. all.1)

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 ara Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,28
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 138 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 ara Reddito dominicale € 26,00 Reddito agrario € 0,28

DATI CATASTALI

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
20	138				Oliveto	3	1 ara mq	0,26 €	0,28 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

STATO DI OCCUPAZIONE

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/07/2005
Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 20/06/2012
Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Genova il 15/12/2016
Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
Importo: € 45.427,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/02/2023
Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La coltivazione ad uliveto nella zona è una funzione ammessa dal PUC di Avegno





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 3 are e 20 centiare situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come seminativo arboreo

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Su Polisweb è disponibile un certificato notarile, in effetti però privo dei codici fiscali dei precedenti proprietari (ma richiesti dal portale Procedure.it) - per cui il sottoscritto esperto ha dovuto procurarsi autonomamente la visura storica in modo da poter compilare i campi obbligatori richiesti; inoltre non è disponibile la mappa dei terreni circostanti, ugualmente acquisita dal sottoscritto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno in esame ricade nel foglio 20 del Catasto del Comune di Avegno; come visibile sull'all.1, confina a nord con la particella 138 (di cui al lotto 2 della presente procedura), ad est con le particelle 140 e 739, mentre a sud



con la particella 141. Infine ad ovest con la particella 133. Questi mappali sono anche costeggiati da un sentiero distributivo (v. all.1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 139 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3 are, 20 centiare Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 1,24
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 139 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3 are, 20 centiare Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 1,24

DATI CATASTALI

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
20	139				Seminativo o arborato	4	3 are, 20 centiare mq	0,28 €	1,24 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

STATO DI OCCUPAZIONE

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2003 al 07/07/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 09/02/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/07/2005
Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 20/06/2012
Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Genova il 15/12/2016
Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
Importo: € 45.427,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/02/2023
Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione a seminativo arboreo è una funzione ammessa nella zona dal PUC di Avegno



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1

Come visibile nella foto 1, l'edificio oggetto della presente stima si trova all'interno di una zona verde, posta fuori dall'abitato di Avegno. Il fabbricato è una costruzione di 2 piani, collegati da una scala interna. All'abitazione è annesso un terreno della superficie di circa 3 are e 60 centiare (l'area contrassegnata dalla particella 135 - v. All.1), che costituisce il percorso d'accesso verso l'edificio, costeggiato dalla vegetazione. Il fabbricato si presenta con murature in pietra a vista (foto 2 e 3) e tetto a doppia falda; è costituito da un corpo principale e da un corpo secondario più piccolo (probabilmente accorpato in epoca successiva - ALL. 2 e foto 4 e 5). L'edificio è in buono stato e circondato da un contesto naturale piacevole; si trova però ad una certa distanza dal centro abitato, e l'ultimo tratto per giungere all'abitazione è un sentiero non carrabile, per cui si tratta di una residenza dislocata in una posizione felice dal punto di vista paesaggistico, ma non molto comoda sotto l'aspetto degli spostamenti e dei trasporti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 135, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 165.348,00

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona, va da un minimo di € 960/mq. ad un massimo di € 1400/mq. (v. all.6)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 960/mq. ed € 1400/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione ecc.

Come abbiamo visto, ci troviamo in un fabbricato generalmente in buono stato, situato in un contesto paesaggisticamente piacevole, ma in condizioni non tanto comode sotto l'aspetto dei trasporti e dei trasferimenti; riguardo alle prestazioni energetiche, il fabbricato risulta di classe F (non molto efficiente).

Tutto considerato, anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare interpellato, si può ritenere congruo un valore medio-alto di € 1200/mq., che moltiplicato per i 137,79 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 165.348. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 165.348 - € 8.267,40 = € 157.080,60. Ci sono poi da considerare i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 2.500 circa). Detraendo questi importi si determina un valore finale di € 154.580,60, che arrotondiamo a € 154.500



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1	137,79 mq	1.200,00 €/mq	€ 165.348,00	100,00%	€ 165.348,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri

Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 1 ara situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come uliveto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 138, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 440,00

Per quantificare il valore del terreno in esame si è fatto riferimento al "Listino 2020 dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Genova" (in stralcio all'all.7), in cui ad ogni tipo di coltura è associato un prezzo ad ettaro. Nel nostro caso abbiamo un valore che va da un minimo di € 25.000 ad ettaro a un massimo di € 63.000 ad ettaro.

Utilizzando il valore medio del listino (€ 44.000/ha) e considerando la superficie del terreno (1 ara = 0,01 ettari), abbiamo € 44.000 x 0,01 = € 440.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Avegno (GE) - Via Steneri	100,00 mq	4,40 €/mq	€ 440,00	100,00%	€ 440,00
				Valore di stima:	€ 440,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri

Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 3 are e 20 centiare situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come seminativo arboreo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 736,00

Per quantificare il valore del terreno in esame si è fatto riferimento al "Listino 2020 dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Genova" (in stralcio all'all.7), in cui ad ogni tipo di coltura è associato un prezzo ad ettaro. Nel nostro caso abbiamo un valore che va da un minimo di € 16.000 ad ettaro a un massimo di € 30.000 ad ettaro.

Utilizzando il valore medio del listino (€ 23.000/ha) e considerando la superficie del terreno (1 ara = 0,01 ettari), abbiamo € 23.000 x 0,01 = € 230/a, che moltiplicato per 3,2 are ci indica un valore di € 736.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Avegno (GE) - Via Steneri	320,00 mq	2,30 €/mq	€ 736,00	100,00%	€ 736,00
Valore di stima:					€ 736,00



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 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1
Come visibile nella foto 1, l'edificio oggetto della presente stima si trova all'interno di una zona verde, posta fuori dall'abitato di Avegno. Il fabbricato è una costruzione di 2 piani, collegati da una scala interna. All'abitazione è annesso un terreno della superficie di circa 3 are e 60 centiare (l'area contrassegnata dalla particella 135 - v. All.1), che costituisce il percorso d'accesso verso l'edificio, costeggiato dalla vegetazione. Il fabbricato si presenta con murature in pietra a vista (foto 2 e 3) e tetto a doppia falda; è costituito da un corpo principale e da un corpo secondario più piccolo (probabilmente accorpato in epoca successiva - ALL. 2 e foto 4 e 5). L'edificio è in buono stato e circondato da un contesto naturale piacevole; si trova però ad una certa distanza dal centro abitato, e l'ultimo tratto per giungere all'abitazione è un sentiero non carrabile, per cui si tratta di una residenza dislocata in una posizione felice dal punto di vista paesaggistico, ma non molto comoda sotto l'aspetto degli spostamenti e dei trasporti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 135, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La residenza nella zona è una funzione ammessa dal PUC di Avegno

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri
Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 1 ara situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come uliveto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 138, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La coltivazione ad uliveto nella zona è una funzione ammessa dal PUC di Avegno

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Avegno (GE) - Via Steneri
Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 3 are e 20 centiare situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come seminativo arboreo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione a seminativo arboreo è una funzione ammessa nella zona dal PUC di Avegno



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Avegno (GE) - Via Steneri, edificio 15, piano T, -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 135, Categoria A3	Superficie	137,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni, se si eccettuano alcune macchie di umidità evidentemente derivanti da una non perfetta tenuta delle coperture		
Descrizione:	Come visibile nella foto 1, l'edificio oggetto della presente stima si trova all'interno di una zona verde, posta fuori dall'abitato di Avegno. Il fabbricato è una costruzione di 2 piani, collegati da una scala interna. All'abitazione è annesso un terreno della superficie di circa 3 are e 60 centiare (l'area contrassegnata dalla particella 135 - v. All.1), che costituisce il percorso d'accesso verso l'edificio, costeggiato dalla vegetazione. Il fabbricato si presenta con murature in pietra a vista (foto 2 e 3) e tetto a doppia falda; è costituito da un corpo principale e da un corpo secondario più piccolo (probabilmente accorpato in epoca successiva - ALL. 2 e foto 4 e 5). L'edificio è in buono stato e circondato da un contesto naturale piacevole; si trova però ad una certa distanza dal centro abitato, e l'ultimo tratto per giungere all'abitazione è un sentiero non carrabile, per cui si tratta di una residenza dislocata in una posizione felice dal punto di vista paesaggistico, ma non molto comoda sotto l'aspetto degli spostamenti e dei trasporti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Avegno (GE) - Via Steneri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 138, Qualità Oliveto	Superficie	100,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 1 ara situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come uliveto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Avegno (GE) - Via Steneri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 139, Qualità Seminativo arborato	Superficie	320,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto della presente stima è un terreno della superficie di 3 are e 20 centiare situato all'esterno del centro abitato. Sulla foto T un cerchio rosso contrassegna la sua localizzazione rispetto al centro di Avegno. Questo terreno è accatastato come seminativo arboreo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEGNO (GE) - VIA STENERI, EDIFICIO 15, PIANO T, -1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/07/2005
Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 20/06/2012
Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc.amministrativa** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Genova il 15/12/2016
Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
Importo: € 45.427,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/02/2023
Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA STENERI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/07/2005
Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 20/06/2012
Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc.amministrativa** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Genova il 15/12/2016
Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
Importo: € 45.427,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/02/2023
Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A AVEGNO (GE) - VIA STENERI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/07/2005
Reg. gen. 33730 - Reg. part. 8004
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 20/06/2012
Reg. gen. 17626 - Reg. part. 2177
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc.amministrativa** derivante da Riscossione tributi
Iscritto a Genova il 15/12/2016
Reg. gen. 37634 - Reg. part. 6496
Importo: € 45.427,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/02/2023



Reg. gen. 6303 - Reg. part. 4954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

