
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	9
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.507,80	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8	29

INCARICO

All'udienza del 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Casa da terra a tetto di impianto antico, ex fabbricato rurale in pietra, distinta con il numero 8 di via Serrato, posta su due livelli: al piano terreno unità immobiliare con destinazione d'uso cantina e al piano primo unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale/abitazione di tipo economico collegati esternamente dalla scala in comproprietà con gli adiacenti civici 4 e 4A.

L'immobile è completamente da ristrutturare.

Alla proprietà è annesso un cortile-giardino sul lato sud ovest di circa 60 mq delimitato da muretto con recinzione metallica e cancello pedonale in legno dal quale si accede alla cantina.

L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale a piano primo misura 25,50 mq netti circa e superficie commerciale di 37 mq circa con altezza interna di circa 2,80 (il bagno ha un'altezza netta di m 2,08 circa); è composta da ingresso, due camere, cucina e piccolo servizio igienico; l'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale a piano terra di 29 mq netti circa e superficie commerciale di mq 42,50 circa e altezza interna di m 2,90 circa è composta da cantina e ripostiglio con sottoscala.

Il servizio igienico posto al primo piano e il sottostante piccolo spazio coperto antistante il ripostiglio a piano terreno adiacente alla cantina sono stati realizzati in epoca più recente e ad oggi sono ancora oggetto di condono edilizio aperto.

Non è presente un impianto di riscaldamento, ma solo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a legna.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è situato nella zona/fascia centrale di Davagna (GE); il territorio comunale è situato a nord-est di Genova, principalmente sulla sponda destra dell'alta val Bisagno.

Davagna confina a nord con il comune di Montoggio, a nord-est con il comune di Torriglia, a sud con Bargagli, a ovest con Genova e a est con Lumarzo; si trova ad un'altitudine di circa 552 s.l.m. in una zona collinare caratterizzata da una ricca vegetazione boschiva e presenza di prati.

Il centro di Davagna è attraversato principalmente dalla strada provinciale 14 di Davagna che permette il collegamento stradale con Genova a sud ovest; dal quartiere genovese di Prato un servizio di trasporto pubblico locale gestito da A.M.T. garantisce quotidiani collegamenti bus con Davagna e per le altre frazioni limitrofe del territorio comunale ma la strada di accesso agli immobili è raggiungibile solo con mezzi privati.

Località Serrato dista da Genova circa 25 km, è raggiungibile in auto in pochi minuti dal centro di Davagna dove è presente il palazzo comunale con la scuola elementare, una farmacia e un negozio di alimentari; la strada di accesso agli immobili è percorribile da auto di piccole dimensioni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Fabbricato fatiscente, senza numero civico, in via Serrato, destinato ad uso ricovero attrezzi/legnaia posto al piano terreno con struttura in legno e copertura tipo tenda canadese a falde molto ripide in legno, paglia e lamiera (altezza al colmo m 4,00 circa) con cortile annesso di 55 mq circa. L'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale ha una superficie utile 25 mq circa e commerciale di 33 mq circa, è priva di impianti, di serramenti, di divisori interni e di qualsiasi tipo di finitura.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Il fabbricato confina: a nord con area di pertinenza del civico n. 4 (part. 236), col civico n. 4A; a est con civico n. 4A, la scala esterna e il pianerottolo di arrivo (mappali n. 152 e 233 in comproprietà con il mappale 150) e col cortile del civico n. 4A; a sud e a ovest con cortile-giardino annesso e strada comunale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Il fabbricato ad uso ricovero attrezzi confina su tutti i lati con il cortile annesso (foglio 40 part. 487); tale particella confina con: strada comunale, mappali 545, 169 e 548.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	25,50 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,78 m	primo
cantina	25,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,90 m	Terreno
magazzino	3,00 mq	5,25 mq	0,20	1,05 mq	2,00 m	terreno
ingresso magazzino	0,90 mq	1,20 mq	0,20	0,24 mq	2,00 m	terreno
giardino	60,00 mq	65,00 mq	0,10	6,50 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				51,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	25,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	4,00 m	terreno
cortile annesso	55,00 mq	55,00 mq	0,10	5,50 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1996 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 488 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 158,04 Piano T - 1
Dal 09/11/2004 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 488 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 51 mq - Totale escluse aree scoperte 46 mq mq Rendita € 158,04 Piano T - 1

Si precisa che la casa da terra a tetto posta su due piani, terreno e primo, con annesso cortile-giardino sul lato sud-ovest distinta con il civico 8 di via Serrato era precedentemente distinta con il civico 5 di via Serrato e censita al N.C.T. di Davagna al foglio 40 mappale 151 (soppresso) e mappale 233 con diritto alla corte 152 come da frazionamento della part. 152 in data 03/05/1984; tale frazionamento è indicato nella visura dell'attuale part. 233 (Pratica n. GE0244882 in atti dal 05/10/2004 (n. 5.1/1984) e riportato nell'atto di Riconoscimento reciproco dei diritti reali con autentiche di firme del 7 e 8/08/1984 citato anche ai paragrafi "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici", e allegato alla presente.

L'attuale Part. 488 risulta costituita al Catasto Urbano in data 18/05/1996.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1996 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 487 Categoria C2 Piano T
Dal 09/11/2004 al 01/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 487 Categoria C2 Cl.1, Cons. 25 mq Rendita € 47,77 Piano T
Dal 01/06/2021 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 487 Categoria C2 Cl.1, Cons. 25 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 47,77 Piano T

Si precisa che l'attuale fabbricato senza numero civico destinato a ricovero attrezzi, posto al piano terreno con annesso cortile era precedentemente censito al N.C.T. di Davagna al foglio 40 mappale 168 (soppresso).

L'attuale Part. 488 risulta costituita al Catasto Urbano in data 18/05/1996.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	488			A4	1	4,5 vani	Totale 51 Totale escluse aree scoperte 46 mq	158,04 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	488										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 05/08/2024, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti depositata in data 18/05/1996 e lo stato dei luoghi per difformità dovute sostanzialmente all'altezza del ripostiglio posto a piano terreno accanto alla cantina; si riscontrano difformità anche nella rappresentazione del fabbricato sulla mappa terreni. Tali difformità catastali, dovranno essere sanate con l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti tramite pratica denominata Docfa e con l'aggiornamento del Tipo mappale agli atti tramite pratica denominata Pregeo, i quali costi indicativi di complessivi € 1.500,00 circa, sono stati decurtati dal valore finale stimato degli immobili in oggetto (deprezzamento, alla voce "oneri di regolarizzazione urbanistica").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	40	487			C2	1	25 mq	Totale 33 mq	47,77 €		
--	----	-----	--	--	----	---	-------	-----------------	---------	--	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	487										

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 05/09/2024, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti, depositata in data 18/05/1996, e lo stato dei luoghi per quanto riguarda il fabbricato mentre la rappresentazione del cortile annesso risulta da allineare alla mappa terreni nella quale risulta la part. 547 come probabile allargamento della strada comunale; l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti tramite pratica denominata Docfa ha un costo indicativo di € 500,00, cifra decurtata dal valore finale stimato degli immobili in oggetto (deprezzamento, alla voce "oneri di regolarizzazione urbanistica").

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

L'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione, alla data del sopralluogo risulta libero da persone ed ingombro da diversi arredi, mobilio e pattume in quantità tale da rendere difficile le operazioni di rilievo. Il cortile-giardino risulta coperto da una folta vegetazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

L'immobile originariamente adibito a ricovero attrezzi/legnaia risulta fatiscente e in pessimo stato di manutenzione, alla data del sopralluogo risulta ingombro da elementi di copertura/pareti crollati e pattume in quantità tale da rendere difficile le operazioni di rilievo.

Il cortile-giardino risulta coperto da vegetazione e non sono visibili confini o delimitazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Dall'atto di Riconoscimento reciproco di diritti reali, e autentica di firme, Notaio Francesco D'Errico di Genova, 7 e 8 agosto 1984, Repertori N. 95306-95373/1691, trascritto a Genova il 04/09/1984 al Reg. Part. n. 21358, che si allega alla presente, risultano parti comuni con le proprietà dei civici adiacenti n. 4 e 4A (attuale part. 150) la scala esterna d'accesso coi pianerottoli di partenza e arrivo come citato al punto a: "il rampante della scala esterna d'accesso ai fabbricati di proprietà dei contraenti, compresi i ballatoi di arrivo e partenza, è da ritenersi pertinenza dei fabbricati e di proprietà ed inscindibile fra i contraenti stessi. Detto rampante si sviluppa sul mappale 152/a di cui al citato ed allegato frazionamento dimostrativo".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Dall'atto di Riconoscimento reciproco di diritti reali, e autentica di firma, Notaio Francesco D'Errico di Genova, 7 e 8 agosto 1984, Repertori N. 95306-95373/1691, trascritto a Genova il 04/09/1984 al Reg. Part. n. 21358 già citato al paragrafo precedente, risultano le seguenti servitù/pattuizioni:

- a) il rampante della scala esterna d'accesso ai fabbricati di proprietà dei contraenti, compresi i ballatoi di arrivo e partenza, è da ritenersi pertinenza dei fabbricati e di proprietà ed inscindibile fra i contraenti stessi. Detto rampante si sviluppa sul mappale 152/a di cui al citato ed allegato frazionamento dimostrativo.
- b) Su dette precitate porzioni deve essere esercitato il solo calpestio, senza sosta alcuna e non deve essere opposto alcun ingombro.
- c) Il rampante della scala così come i ballatoi di arrivo e partenza dovranno essere protetti e delimitati da una ringhiera in ferro, posta in opera a cura e spese di entrambi i proprietari in ragione del 50%, che dovrà interdire il passaggio ad estranei e l'accesso dal ballatoio di partenza al mappale 165 del foglio 40.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante in pietra, con solai in legno come la copertura a falde e le tramezzature interne dell'appartamento; pareti esterne in pietra; solo la parte più recente (servizio igienico a piano primo e ripostiglio a piano terra) è in laterizio con finitura a intonaco civile tinteggiato a imitazione di paramento in pietra (anche il fronte est a piano primo, ingresso dell'abitazione, si presenta intonacato e tinteggiato ma di colore bianco). La cantina e il ripostiglio a piano terreno presentano pareti in pietra a vista anche all'interno e sono prive di pavimentazione. Manto di copertura in tegole in laterizio; scala esterna in pietra. Tutto in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al primo piano presenta una esposizione sui quattro fronti; tutti i locali sono finestrati ad eccezione dell'ingresso, l'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,80 circa tranne il bagno che presenta un'altezza di m 2,08 circa; si accede tramite porta di ingresso in legno color marrone e vetro in condizioni fatiscenti, persiane in alluminio colore verde e finestre in pvc di colore bianco con vetro camera in discrete condizioni; porte interne in legno tinteggiato di colore scuro in mediocri condizioni; solo il bagno non presenta oscuranti e il serramento risulta in alluminio anodizzato e vetro singolo. Le pareti sono rivestite con perline di legno a tutta altezza così come il soffitto dell'ingresso e della cucina; i soffitti delle camere hanno travi in legno a vista; il bagno presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di colore beige e soffitto tinteggiato di colore bianco, tutto in pessime condizioni; la cucina presenta due pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. I pavimenti sono in listoni di legno di colore scuro posizionati "a correre" molto danneggiati in più zone; l'ingresso presenta pavimentazione in linoleum color legno.

L'appartamento presenta in cucina una vecchia stufa a legna con sfiato a tetto, impianto elettrico in parte sottotraccia, tensione 220 V e in parte completamente a vista con cavi liberi negli ambienti; il contatore, con chiare tracce di bruciature, è posizionato in nicchia nell'ingresso accanto alla porta di accesso; impianto idrico senza contatore; impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico marca Ariston mod. VID 30, potenza 1500 W installato a vista in ingresso al di sopra della porta del bagno; non è presente un impianto riscaldamento. Sul pianerottolo esterno, accanto alla porta di ingresso, è presente una nicchia con sportello metallico per l'attacco e il posizionamento di bombole per impianto a gas.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Fabbricato fatiscente, senza numero civico, destinato ad uso ricovero attrezzi posto al piano terreno con struttura in legno e copertura in paglia tipo tenda canadese a falde molto ripide (altezza al colmo m 4,00 circa, superficie utile 25 mq circa) con cortile annesso. Le falde di copertura hanno un manto in fogli di lamiera ondulata molto degradata messa in opera per chiudere le mancanze/i vuoti dovuti al distacco di porzioni di paglia.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'immobile non risultano annesse pertinenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 05/08/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene era presente il custode nominato Sovemo. L'immobile risulta occupato da beni dell'esecutato sig. #Sessa Bruno nato il 11/03/1948 in Salerno (SA) C.F. SSSBRN48C11H7030# il quale risulta residente in #Sestri Levante (GE) via don Emanuele Toso n. 5 int. 3 come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 05/09/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene era presente il custode nominato Sovemo. L'immobile risulta fatiscente e in pessimo stato di manutenzione, ingombro da elementi di copertura/pareti crollati e pattume; è a disposizione dell'esecutato sig. #Sessa Bruno nato il 11/03/1948 in Salerno (SA) C.F. SSSBRN48C11H7030# il quale risulta residente in #Sestri Levante (GE) via don Emanuele Toso n. 5 int. 3 come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1996 al 16/01/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille Poli di Genova	16/01/1978	113130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/02/1978		2311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1996 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/1996	30	6471
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/04/1997	9771	6345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2004 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catalano Mariaserena	09/11/2004	1491	634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/11/2004	54688	33656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile riportato in NCT a Foglio 40 Particella 151, soppresso, genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 40 Particella 488 su cui è stato costituito l'immobile riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 488 oggetto della presente procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1979 al 10/06/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Bancalari	31/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/08/1979	17729	13977

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1996 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/1996	30/6471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/04/1997	09771	6345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2004 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CATALANO MARIASERENA	09/11/2004	1491	634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/11/2004	54688	33656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile riportato in NCT a Foglio 40 Particella 168, soppresso, genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 40 Particella 487 su cui è stato costituito l'immobile riportato in NCEU a Foglio 40 Particella 487 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 17/11/2004
Reg. gen. 54690 - Reg. part. 12746
Quota: intera
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio CATALANO MARIASERENA
Data: 09/11/2004
N° repertorio: 1492
N° raccolta: 635
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 24/11/2022 ai nn. 42151/6756 di rettifica (Rinnovazione) - in dat 02/03/2010 al n. 917 di restrizione di beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21960 - Reg. part. 5776
Quota: intera
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio SALATI ARMANDO
Data: 15/05/2007
N° repertorio: 14407
N° raccolta: 5234
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 24/11/2022
Reg. gen. 42151 - Reg. part. 6756
Quota: intera
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio CATALANO MARIASERENA
Data: 09/11/2004
N° repertorio: 1492

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/05/2024
Reg. gen. 18397 - Reg. part. 14502

Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Stesse formalità pregiudizievoli in elenco per l'unità immobiliare residenziale (Foglio 40 Particella 488).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna (GE) in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 non è emerso il progetto originale dell'edificio il quale risulta fabbricato rurale rappresentato dal sedime della part. 151 con diritto alla corte n. 152 nella mappa del Catasto Terreni del 1971 passato poi al Catasto urbano nel 1996 con la planimetria catastale attualmente agli atti.

Tale planimetria definirebbe lo stato legittimo dell'immobile ma, come indicato nel successivo capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda, risultano ancora aperti due Condoni richiesti nel 2004 che rappresentano e descrivono graficamente l'immobile.

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, adottato con Delibera Regionale n. 32 del 06/11/2010, l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona CS (centro storico), Ambiti di conservazione insediata, Art. 8 delle Norme di conformità del PUC; presenta vincolo idrogeologico che comprende tutto il comune di Davagna, non risulta vincolo monumentale (come da stralcio allegato).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna (GE) in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 non è emerso il progetto originale dell'unità immobiliare attuale (categoria C/2) la quale risulta rappresentata in forma di sedime nella mappa del Catasto Terreni del 1971 con la part. 168 passata poi al Catasto urbano in data 18/05/1996 con la planimetria catastale attualmente agli atti (la part 168 è stata soppressa e attualmente corrisponde alla part. 487).

Tale planimetria definisce lo stato legittimo dell'immobile che è inoltre dichiarato esistente antecedentemente al 1935 da un documento (allegato alla presente relazione) citato al paragrafo successivo "Regolarità edilizia" presente nella pratica edilizia N. 52 del 1991, domanda per manutenzione straordinaria della copertura in paglia con altra copertura con lastre ondulate rosso presentata dal sig. #Guastavigna Luigi Armando# in data 28/06/1991 Prot. 2665 corredata da fotografie senza tavole grafiche; Autorizzazione n. 35 Prot. 3055 del 20/07/1991; dove è presente la dichiarazione del Sindaco Drago Ernesto che "il fabbricato uso deposito di proprietà del sig. #Guastavigna Luigi Armando#, sito in loc. Serrato, censito al N.C.T. del Comune di Davagna sul terreno distinto dal mapp. n. 168 del Fg. 40, esiste da data anteriore all'anno 1935" datata 20/07/1991 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del sig. #Calamaio Ernesto# (nato a Davagna il 13/01/1931) in data 12/07/1991.

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, adottato con Delibera Regionale n. 32 del 06/11/2010, l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona CS (centro storico), Ambiti di conservazione

insediata, Art. 8 delle Norme di conformità del PUC; presenta vincolo idrogeologico che comprende tutto il comune di Davagna e presenta vincolo paesaggistico, non risulta vincolo monumentale (come da stralcio allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

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

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 per l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- N. 552 del 1978, domanda per ingrandimento della finestra sul fronte ovest a piano terra (cantina) presentata dalla sig.ra #Pasqualetti Giuseppina# in data 04/09/1978 corredata da fotografie; la Commissione Edilizia nella seduta del 21/10/1978 decide: "rinvia in attesa di precisazioni sulla posizione e sulle dimensioni dei lavori da eseguire", Prot. 2231 del 16/11/1978; non risultano depositate le integrazioni richieste pertanto la pratica risulta mai chiusa/archiviata e priva di Provvedimento; l'opera risulta effettivamente realizzata (la finestra al momento del sopralluogo misura cm 100 X 100 circa come rappresentato nello stato di progetto della pratica edilizia CE 2 del 2003 qui di seguito elencata);

- N. 552 bis del 1980, domanda per ricostruzione muretto di confine/recinzione presentata dalla sig.ra #Pasqualetti Giuseppina# in data 09/11/1980 corredata da fotografie; la Commissione Edilizia nella seduta del 23/12/1980 decide: "si rinvia in attesa che venga presentata documentazione di progetto indicante lo stato di fatto esistente e più dettagliatamente i lavori da eseguire", Prot. 3184 del 13/01/1981; mai depositate le integrazioni richieste la pratica risulta mai chiusa/archiviata senza Provvedimento;

- N. 66 del 1988 domanda per sostituzione della tettoia soprastante l'ingresso della casa presentata dal sig. #Guastavigna Luigi# in data 17/06/1988 Prot. 2667 corredata da fotografie; Autorizzazione n. 42 del 1988 Prot. 3828 del 27/06/1988;

- CE 1 del 2003, domanda di titolo edilizio in sanatoria (Condono edilizio ai sensi della L. 24/11/2003 n. 326) Prot. 1231 del 28/02/2004 presentata dalla sig.ra #Pasqualetti Giuseppina# per realizzazione manutenzione straordinaria al tetto principale e al tetto del bagno; corredata da tavola grafica non quotata e fotografie a firma del geom. Giulio Ricotta; il rilascio è vincolato a varie richieste di integrazioni: il 30/07/2004 Prot. 4697 autorizzazione ai fini ambientali n. 4 del 2004, il 25/09/2004 Prot. 5699 richiesti due pagamenti che verranno in seguito allegati, il 25/10/2006 Prot. 7720 richiesti elaborati grafici con quote, dichiarazione su data esecuzione abuso, versamento ICI e Tarsu e altri mai forniti; il Condonò risulta pertanto mai chiuso e ancora aperto;

- CE 2 del 2003, domanda di titolo edilizio in sanatoria (Condono edilizio ai sensi della L. 24/11/2003 n. 326) Prot. 1232 del 28/02/2004 presentata dalla sig.ra #Pasqualetti Giuseppina# per ampliamento ad uso bagno, corredata da tavole grafiche quotate e fotografie a firma del geom. Giulio Ricotta; il rilascio è vincolato a varie richieste di integrazioni: il 30/07/2004 Prot. 46978 autorizzazione ai fini ambientali n. 5 del 2004, il 25/09/2004 Prot. 5700 richiesti due pagamenti per sanzioni, il 11/10/2004 Prot. 5982 richiesti pagamenti per contributi di concessione; il 25/10/2006 Prot. 7701 richiesti compatibilità con vincolo idrogeologico, dichiarazioni varie, elaborati grafici con quote e altri mai forniti; solo i pagamenti sono stati in seguito allegati pertanto, il Condonò risulta mai chiuso e ancora aperto.

Si specifica che le richieste di integrazione documentale sono state inviate dal Comune anche all'esecutato sig. #Sessa Bruno# come da allegati alla presente relazione.

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.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 05/08/2024 e raffrontandolo con le tavole grafiche di progetto allegate alle suddette pratiche CE 1 e CE 2 del 2003, domande di titolo edilizio in sanatoria (Condono edilizio ai sensi della L. 24/11/2003 n. 326) Prot. 1231 e 1232 del 28/02/2004 presentate dalla sig.ra #Pasqualetti Giuseppina# (entrambe le pratiche risultano ancora aperte), risulta principalmente la difformità dovuta alla rappresentazione di un varco tra il bagno e il ballatoio di ingresso che allo stato dei luoghi non sussiste in quanto è presente sulla parete sud del ballatoio (verso il bagno) una porta in legno ma che non corrisponde ad un effettivo passaggio/vuoto).

Si precisa che, prima di regolarizzare tale difformità, sarà necessario chiudere i due condoni come da rappresentazione degli stati di progetto presentati nel 2004 e come da richieste di integrazioni documentali del Comune di Davagna in data 25/10/2006. Il Comune, interpellato dalla scrivente, riattualizza e riepiloga le integrazioni necessarie come segue (mail del 24/10/2024 allegata alla presente relazione):

"per la il rilascio della concessione in sanatoria di cui alla domanda prot. 1231 del 28/02/2004 occorre presentare la seguente documentazione integrativa, come da richiesta prot. 7720 del 25/10/2006:

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, relativi va alla data di esecuzione dell'abuso realizzato;
- N°. 2 elaborati grafici riportanti le quote plano-alti metriche dell'immobile oggetto di condono;
- Dichiarazione di corrispondenza tra le riprese fotografiche digitali e lo stato dei luoghi;
- Copia versamenti ICI e TARSU anni 2003/2004, riferiti all'immobile oggetto di condono.

Si precisa che le copie dei versamenti ICI e TARSU sono richiesti qualora reperibili.

Per la il rilascio della concessione in sanatoria di cui alla domanda prot. 1232 del 28/02/2004 occorre presentare la seguente documentazione integrati va, come da richiesta prot. 7721 del 25/10/2006:

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, relativa alla data di esecuzione dell'abuso realizzato;
- N°. 4 copie di elaborati grafici raffiguranti lo stato antecedente e lo stato attuale dell'immobile oggetto di abuso;
- N°. 4 copie di sezione passante per la porzione di immobile oggetto di abuso raffigurante lo stato antecedente, stato attuale e sovrapposizione con indicati in giallo le aree di scavo e in rosso i riporti;
- N°. 4 copie complete degli elaborati grafici e della documentazione fotografica per l'inoltro degli stessi alla competente Comunità Montana dell'Alta Valle Scrivia ed alla competente Area 06 della Provincia di Genova per la richiesta dei parere di compatibilità dell'abuso, rispettivamente ai sensi della L.R. N°. 4/99e del vigente P.d.B. Torrente Bisagno;
- Dichiarazione di corrispondenza tra le riprese fotografiche digitali e lo stato dei luoghi;
- Copia dell'avvenuta presentazione di variazione catastale.
- Copia versamenti ICI e TARSU anni 2003/2004, riferiti all'immobile oggetto di condono;
- Copia della variazione ICI e TARSU a seguito della variazione catastale.

Si precisa che le copie dei versamenti ICI e TARSU sono richiesti qualora reperibili ed inoltre per quanto riguarda la richiesta delle 4 copie da trasmettere alla Comunità Montana dell'Alta Valle Scrivia ed alla

competente Area 06 della Provincia di Genova le stesse non sono da trasmettere poiché le opere non risultano influenti ai fini del vincolo idrogeologico come da attestazione del Comune di Davagna prot. 5982 del 11/10/2004.

Sono altresì da presentare:

1. per il rilascio della concessione in sanatoria di cui alla domanda prot. 1231 del 28/02/2004:
n° 1 marche da bollo da 16,00€;
ricevuta di pagamento di € 200,00 per diritti di segreteria
2. per il rilascio della concessione in sanatoria di cui alla domanda prot. 1232 del 28/02/2004:
n° 1 marche da bollo da 16,00€;
ricevuta di pagamento di € 200,00 per diritti di segreteria".

Come detto, a seguire, sarà necessario sanare la difformità dell'accesso al bagno suddetta tramite pratica comunale S.C.I.A. in sanatoria per opere già realizzate che ad oggi prevede una sanzione che ad oggi si quantifica in circa 516,00 € oltre parcella professionale e oneri di Legge.

Per tutto quanto descritto si prevede una spesa complessiva di circa 8.500/00 Euro come onorario professionale di un tecnico abilitato oltre oneri di Legge, sanzioni, diritti di Segreteria e bolli. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questa ausiliaria di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperta, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 25/10/2024 n. 07202448572 che classifica l'appartamento in Classe energetica G (EP 621,55 kWh/mq anno).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

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

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 per l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- N. 52 del 1991, domanda per manutenzione straordinaria della copertura in paglia con altra copertura con lastre ondulate rosso presentata dal sig. #Guastavigna Luigi Armando# in data 28/06/1991 Prot. 2665 corredata da fotografie senza tavole grafiche; Autorizzazione n. 35 Prot. 3055 del 20/07/1991; è presente la dichiarazione del Sindaco Drago Ernesto che "il fabbricato uso deposito di proprietà del sig. #Guastavigna Luigi Armando#, sito in loc. Serrato, censito al N.C.T. del Comune di Davagna sul terreno distinto dal mapp. n. 168 del Fg. 40, esiste da data anteriore all'anno 1935" datata 20/07/1991 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del sig. #Calamaio Ernesto# (nato a Davagna il 13/01/1931) in data 12/07/1991;

- N. 53 del 1991 domanda per manutenzione straordinaria per recinzione del terreno con rete metallica su un muretto di cm. 20 presentata dal sig. #Guastavigna Luigi Armando# in data 28/06/1991 Prot. 2666 corredata da fotografie; Autorizzazione n. 31 Prot. 2778 del 02/07/1991;

- 09 del 2007 domanda per interventi di trasformazione dell'immobile in box auto presentata dal sig. #Sessa Bruno# eseguito in data 16/02/2007 Prot. 1172; corredata da fotografie e tavole grafiche; La Commissione Edilizia rinvia a integrazione documentale come da lettera A/R del 18/05/2007; mai depositate le integrazioni richieste la pratica risulta in sospeso/mai chiusa, senza Provvedimento.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 05/09/2024 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere la planimetria catastale agli atti, presentata in data 18/05/1996, non si riscontrano difformità sul fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8
 Casa da terra a tetto di impianto antico, ex fabbricato rurale in pietra, distinta con il numero 8 di via Serrato, posta su due livelli: al piano terreno unità immobiliare con destinazione d'uso cantina e al piano primo unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale/abitazione di tipo economico collegati esternamente dalla scala in comproprietà con gli adiacenti civici 4 e 4A. L'immobile è completamente da ristrutturare. Alla proprietà è annesso un cortile-giardino sul lato sud ovest di circa 60 mq delimitato da muretto con recinzione metallica e cancello pedonale in legno dal quale si accede alla cantina. L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale a piano primo misura 25,50 mq netti circa e superficie commerciale di 37 mq circa con altezza interna di circa 2,80 (il bagno ha un'altezza netta di m 2,08 circa); è composta da ingresso, due camere, cucina e piccolo servizio igienico; l'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale a piano terra di 29 mq netti circa e superficie commerciale di mq 42,50 circa e altezza interna di m 2,90 circa è composta da cantina e ripostiglio con sottoscala. Il servizio igienico posto al primo piano e il sottostante piccolo spazio coperto antistante il ripostiglio a piano terreno adiacente alla cantina sono stati realizzati in epoca più recente e ad oggi sono ancora oggetto di condono edilizio aperto. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma solo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a legna. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 488, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 488 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.196,50
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato
 Fabbricato fatiscente, senza numero civico, in via Serrato, destinato ad uso ricovero attrezzi/legnaia posto al piano terreno con struttura in legno e copertura tipo tenda canadese a falde molto ripide in legno, paglia e lamiera (altezza al colmo m 4,00 circa) con cortile annesso di 55 mq circa. L'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale ha una superficie utile 25 mq circa e commerciale di 33 mq circa, è priva di impianti, di serramenti, di divisori interni e di qualsiasi tipo di finitura. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 487, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 487 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.967,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Davagna (GE) - via Serrato 8	51,99 mq	350,00 €/mq	€ 18.196,50	100,00%	€ 18.196,50
Bene N° 2 - Magazzino Davagna (GE) - via Serrato	38,50 mq	155,00 €/mq	€ 5.967,50	100,00%	€ 5.967,50
				Valore di stima:	€ 24.164,00

Valore di stima: € 24.164,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1156,20	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€

Valore finale di stima: € 14.507,80

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, ricavati dal sito dell'agenzia delle Entrate.

Per l'immobile terratetto, residenziale, sui prezzi proposti in vendita si è applicato un ribasso di trattativa considerato fisiologico del 10% circa ottenendo una media di circa 350,00 €/mq; le effettive transazioni ricavate dal sito dell'agenzia delle Entrate dal 2021 a d oggi risultano solo cinque per categorie A3 e A4 per una media a mq di € 330,00 circa, delle quali nessuna effettuata nel 2024; il mercato immobiliare di Davagna può definirsi ad oggi fermo.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico indicano per il primo semestre 2024, un valore che varia da un minimo di 440,00 €/mq a un massimo di 650,00 €/mq. Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per immobili di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, occupazione, manutenzione e finiture e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 350,00 €/mq. Pertanto, il valore dell'immobile terratetto con pertinenze in regime di libero mercato risulta: mq. 51,99 X €/mq 350,00 = € 18.196,50.

Per l'immobile magazzino/non residenziale, oltre alle considerazioni esposte, non esistono dati comparabili in termini di transazioni effettive e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso non residenziale/magazzini/commerciale media della zona indicano per il primo semestre 2024, un valore che varia da un minimo di 220,00 €/mq a un massimo di 330,00 €/mq. Pertanto, si considera il valore OMI minimo con l'applicazione forfettaria di una riduzione del 30% dovuto alle condizioni di uso, occupazione, manutenzione che, a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, determina un valore a mq di € 155,00 e che definisce un valore complessivo del magazzino con cortile annesso, in regime di libero mercato, pari a: mq. 38,50 X €/mq 155,00 = € 5.967,50.

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 01/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita, Not. Mariaserena Catalano (Aggiornamento al 09/11/2004)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di Riconoscimento reciproco di diritti reali (Aggiornamento al 08/08/1984)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - attuali part. 488 e 487
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - anno 1971 - part. 151 e 168 soppresse
- ✓ N° 5 Ortofoto
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Part. 488 - Casa terra tetto (Aggiornamento al 18/05/1996)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Part. 487 - Baracca (Aggiornamento al 18/05/1996)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 05/07/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Part. 488 - Casa terra tetto (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Part. 487 - Baracca (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio PUC vigente (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - estratto richiesta Condono CE 1 Prot. 1231 - per casa terra tetto (Aggiornamento al 28/02/2004)
- ✓ N° 13 Altri allegati - estratto richiesta Condono CE 2 Prot. 1232 - per casa terra tetto (Aggiornamento al 28/02/2004)
- ✓ N° 14 Altri allegati - richieste del Comune per chiudere i condoni (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Valori OMI - I sem. 2024
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n. 07202448572 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione ante 1935 del fabbricato Magazzino (Aggiornamento al 20/07/1991)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - via Serrato 8
Casa da terra a tetto di impianto antico, ex fabbricato rurale in pietra, distinta con il numero 8 di via Serrato, posta su due livelli: al piano terreno unità immobiliare con destinazione d'uso cantina e al piano primo unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale/abitazione di tipo economico collegati esternamente dalla scala in comproprietà con gli adiacenti civici 4 e 4A. L'immobile è completamente da ristrutturare. Alla proprietà è annesso un cortile-giardino sul lato sud ovest di circa 60 mq delimitato da muretto con recinzione metallica e cancello pedonale in legno dal quale si accede alla cantina. L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale a piano primo misura 25,50 mq netti circa e superficie commerciale di 37 mq circa con altezza interna di circa 2,80 (il bagno ha un'altezza netta di m 2,08 circa); è composta da ingresso, due camere, cucina e piccolo servizio igienico; l'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale a piano terra di 29 mq netti circa e superficie commerciale di mq 42,50 circa e altezza interna di m 2,90 circa è composta da cantina e ripostiglio con sottoscala. Il servizio igienico posto al primo piano e il sottostante piccolo spazio coperto antistante il ripostiglio a piano terreno adiacente alla cantina sono stati realizzati in epoca più recente e ad oggi sono ancora oggetto di condono edilizio aperto. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma solo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a legna. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 488, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 488 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna (GE) in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 non è emerso il progetto originale dell'edificio il quale risulta fabbricato rurale rappresentato dal sedime della part. 151 con diritto alla corte n. 152 nella mappa del Catasto Terreni del 1971 passato poi al Catasto urbano nel 1996 con la planimetria catastale attualmente agli atti. Tale planimetria definirebbe lo stato legittimo dell'immobile ma, come indicato nel successivo capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda, risultano ancora aperti due Condoni richiesti nel 2004 che rappresentano e descrivono graficamente l'immobile. Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, adottato con Delibera Regionale n. 32 del 06/11/2010, l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona CS (centro storico), Ambiti di conservazione insediata, Art. 8 delle Norme di conformità del PUC; presenta vincolo idrogeologico che comprende tutto il comune di Davagna, non risulta vincolo monumentale (come da stralcio allegato).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Davagna (GE) - via Serrato
Fabbricato fatiscente, senza numero civico, in via Serrato, destinato ad uso ricovero attrezzi/legnaia posto al piano terreno con struttura in legno e copertura tipo tenda canadese a falde molto ripide in legno, paglia e lamiera (altezza al colmo m 4,00 circa) con cortile annesso di 55 mq circa. L'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale ha una superficie utile 25 mq circa e commerciale di 33 mq circa, è priva di impianti, di serramenti, di divisori interni e di qualsiasi tipo di finitura. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 487, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 487 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna (GE) in data 05 settembre e 15 ottobre 2024 non è emerso il progetto originale dell'unità immobiliare attuale (categoria C/2) la quale risulta rappresentata in forma di sedime nella mappa del Catasto Terreni del 1971 con la part. 168 passata poi al Catasto urbano in data 18/05/1996 con la planimetria catastale attualmente agli atti (la part 168 è stata soppressa e attualmente corrisponde alla part. 487). Tale

planimetria definisce lo stato legittimo dell'immobile che è inoltre dichiarato esistente antecedentemente al 1935 da un documento (allegato alla presente relazione) citato al paragrafo successivo "Regolarità edilizia" presente nella pratica edilizia N. 52 del 1991, domanda per manutenzione straordinaria della copertura in paglia con altra copertura con lastre ondulate rosso presentata dal sig. #Guastavigna Luigi Armando# in data 28/06/1991 Prot. 2665 corredata da fotografie senza tavole grafiche; Autorizzazione n. 35 Prot. 3055 del 20/07/1991; dove è presente la dichiarazione del Sindaco Drago Ernesto che "il fabbricato uso deposito di proprietà del sig. #Guastavigna Luigi Armando#, sito in loc. Serrato, censito al N.C.T. del Comune di Davagna sul terreno distinto dal mapp. n. 168 del Fg. 40, esiste da data anteriore all'anno 1935" datata 20/07/1991 come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del sig. #Calamaio Ernesto# (nato a Davagna il 13/01/1931) in data 12/07/1991. Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, adottato con Delibera Regionale n. 32 del 06/11/2010, l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona CS (centro storico), Ambiti di conservazione insediata, Art. 8 delle Norme di conformità del PUC; presenta vincolo idrogeologico che comprende tutto il comune di Davagna e presenta vincolo paesaggistico, non risulta vincolo monumentale (come da stralcio allegato).

Prezzo base d'asta: € 14.507,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.507,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Davagna (GE) - via Serrato 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 488, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 488	Superficie	51,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione, alla data del sopralluogo risulta libero da persone ed ingombro da diversi arredi, mobili e pattume in quantità tale da rendere difficile le operazioni di rilievo. Il cortile-giardino risulta coperto da una folta vegetazione.		
Descrizione:	Casa da terra a tetto di impianto antico, ex fabbricato rurale in pietra, distinta con il numero 8 di via Serrato, posta su due livelli: al piano terreno unità immobiliare con destinazione d'uso cantina e al piano primo unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale/abitazione di tipo economico collegati esternamente dalla scala in comproprietà con gli adiacenti civici 4 e 4A. L'immobile è completamente da ristrutturare. Alla proprietà è annesso un cortile-giardino sul lato sud ovest di circa 60 mq delimitato da muretto con recinzione metallica e cancello pedonale in legno dal quale si accede alla cantina. L'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale a piano primo misura 25,50 mq netti circa e superficie commerciale di 37 mq circa con altezza interna di circa 2,80 (il bagno ha un'altezza netta di m 2,08 circa); è composta da ingresso, due camere, cucina e piccolo servizio igienico; l'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale a piano terra di 29 mq netti circa e superficie commerciale di mq 42,50 circa e altezza interna di m 2,90 circa è composta da cantina e ripostiglio con sottoscala. Il servizio igienico posto al primo piano e il sottostante piccolo spazio coperto antistante il ripostiglio a piano terreno adiacente alla cantina sono stati realizzati in epoca più recente e ad oggi sono ancora oggetto di condono edilizio aperto. Non è presente un impianto di riscaldamento, ma solo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a legna. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Davagna (GE) - via Serrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 487, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 487	Superficie	38,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile originariamente adibito a ricovero attrezzi/legnaia risulta fatiscente e in pessimo stato di manutenzione, alla data del sopralluogo risulta ingombro da elementi di copertura/pareti crollati e pattume in quantità tale da rendere difficile le operazioni di rilievo. Il cortile-giardino risulta coperto da		

	vegetazione e non sono visibili confini o delimitazioni.
Descrizione:	Fabbricato fatiscente, senza numero civico, in via Serrato, destinato ad uso ricovero attrezzi/legnaia posto al piano terreno con struttura in legno e copertura tipo tenda canadese a falde molto ripide in legno, paglia e lamiera (altezza al colmo m 4,00 circa) con cortile annesso di 55 mq circa. L'unità immobiliare con destinazione d'uso non residenziale ha una superficie utile 25 mq circa e commerciale di 33 mq circa, è priva di impianti, di serramenti, di divisori interni e di qualsiasi tipo di finitura. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'unità immobiliare non risultano annesse altre pertinenze.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA SERRATO 8

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/05/2024
Reg. gen. 18397 - Reg. part. 14502
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****