
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2024, 432/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2.....	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	15
Confini.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	17

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	19
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	20
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	21
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	22
Patti.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	23
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	24
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321.....	34
Regolarità edilizia.....	34

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	35
Lotto 2.....	36
Descrizione	37
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	37
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	38
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	38
Titolarità	38
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	38
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	38
Confini	39
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	39
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	39
Consistenza.....	39
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	39
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	40
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	40
Dati Catastali	41
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	41
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	41
Precisazioni.....	42

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	42
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	42
Patti.....	42
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	42
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	42
Stato conservativo	42
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	43
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	43
Parti Comuni.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	43
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	43
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	43
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	44
Stato di occupazione	44
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	44
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	44
Provenienze Ventennali	44
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	44
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	46
Formalità pregiudizievoli	47
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	47
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	49

Normativa urbanistica	49
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	49
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	50
Regolarità edilizia	50
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	50
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	51
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	51
Lotto 3.....	52
Descrizione	53
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	53
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	54
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	54
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	54
Titolarità	54
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	54
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	55
Confini	55
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	55
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	55
Consistenza.....	56
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	56
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	56

Cronistoria Dati Catastali.....	57
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	57
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	58
Dati Catastali	58
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	58
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	59
Precisazioni.....	60
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	60
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	60
Patti.....	60
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	60
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	61
Stato conservativo	61
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	61
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	61
Parti Comuni.....	61
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	61
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	61
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	62
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	62
Stato di occupazione	62
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	62

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	62
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	62
Provenienze Ventennali	63
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	63
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	65
Formalità pregiudizievoli	66
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	67
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	68
Normativa urbanistica	69
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	69
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	69
Regolarità edilizia	69
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	69
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	70
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	70
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	70
Stima / Formazione lotti.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	74
Lotto 3	75
Riepilogo bando d'asta.....	78
Lotto 1	78
Lotto 2	79
Lotto 3	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2024 del R.G.E.	81
Lotto 1	81
Lotto 2	82
Lotto 3	83
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	85

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2	85
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1.....	85
Bene N° 3 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	86
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T.....	86
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753.....	87
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308.....	87
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372.....	88
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	88
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304.....	88

INCARICO

In data 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Maoli Marco, con studio in Via Ponte Maddalena 6/18 - 16033 - Lavagna (GE), email archmaoli@libero.it, PEC archmaoli@pec.it, Tel. 335 5257120, Fax 0185 322685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 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 Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44°27'28.95"N 9°15'17.00"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 44°27'30.20"N 9°15'17.50"E)
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T (Coord. Geografiche: 44°27'30.10"N 9°15'17.25"E)
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T (Coord. Geografiche: 44°27'29.37"N 9°15'17.68"E)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753 (Coord. Geografiche: 44°27'29.25"N 9°15'16.65"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308 (Coord. Geografiche: LAT: 44.458 - LONG. 9.254)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321 (Coord. Geografiche: LAT: 44.458 - LONG. 9.255)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304 (Coord. Geografiche: 44°27'29.25"N 9°15'16.65"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Edificio unifamiliare composto da un volume principale su tre livelli - con tetto a falde - e un volume al solo piano terra con copertura a terrazzo.

- Piano terra: ingresso in ampio locale di sgombero, vano scala interno che disimpegna due stanze e un bagno a livello del pianerottolo intermedio;

- Piano primo: cucina e una stanza disimpegnate dal vano scala, e un terrazzo (copertura del locale di sgombero);

- Piano secondo: vano scala, due stanze e un bagno.

L'edificio è raggiungibile solo a piedi percorrendo un viottolo di circa 60 metri che si diparte dalla strada carrabile.

Zona priva di servizi e di parcheggi, ma un terreni dello stesso lotto (P.321) può essere adibito a posto auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Già Fabbricato Rurale mappale 307 del Catasto Terreni, poi diventato mappale 697 del Catasto Fabbricati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Terreno declive in parte "a fasce", in parte pianeggiante, categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto incolto (boscaglia).

Contorna l'edificio ad uso abitativo particella 697.

Non è raggiungibile carrabilmente, ma vi si accede pedonalmente percorrendo alcune decine di metri di un viottolo che si diparte dalla Strada Provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Terreno a valle della strada pedonale da cui si raggiunge l'edificio ad uso abitativo P. 697.
Pur confinante anche con la strada carrabile difficilmente potrà essere utilizzato come parcheggio se non con ingenti opere che interessino anche il grosso muro di contenimento a valle della casa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Piccola area a valle della strada carrabile ed a margine della stessa; può essere utilizzato come parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

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

E' stata accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

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

E' stata accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

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

E' stata accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

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)

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'edificio M. 679 è contornato in parte da piccole porzioni di terreno accessorio.

Il tutto confina:

- a nord, ovest e sud con terreno Mappale 308.
- ad est con strada vicinale denominata "Monte Castello".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Il terreno F.12 P.308 confina, da nord in senso orario con:

- particella F.12 P.299;
- strada pedonale Monte Castello;
- F.13 P.lle 10, 9 e 5;
- F.12 P.302, 304, 753.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

La Particella 372 confina, da nord in senso orario con:

- P. 371, Strada Provinciale, stradina pedonale Monte Castello.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Il terreno F.12 P.308 confina, da nord in senso orario con P.370 e Strada Provinciale.

-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	32,00 mq	40,70 mq	1	40,70 mq	4,10 m	PT
Abitazione	44,85 mq	65,70 mq	1	65,70 mq	2,65 m	PT
Cantina	5,70 mq	8,90 mq	0,20	1,78 mq	2,82 m	PT
Abitazione	43,90 mq	61,80 mq	1	61,80 mq	2,76 m	P1
Terrazza	36,80 mq	36,80 mq	0,25	9,20 mq	0,00 m	P1
Abitazione	43,30 mq	61,40 mq	1	61,40 mq	3,40 m	P2
Corte (equiparata a giardino)	78,00 mq	78,00 mq	0,18	14,04 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				254,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Edificio a destinazione residenziale unifamiliare su tre livelli (piano terreno e due in elevazione).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo arborato	750,00 mq	750,00 mq	1	750,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				750,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo arborato	68,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo arborato	26,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1998 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 697 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 227 mq Rendita € 437,70 Piano T-1-2
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 697 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 227 mq Rendita € 437,70 Piano T-1-2
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 697 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 227 mq Rendita € 437,70 Piano T-1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale numero di mappale 697 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione della particella 307

(Fabbricato Rurale) del Catasto Terreni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 750 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,36
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 750 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,36
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 308 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 750 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,36

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 372 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 68 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,12
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 372 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 68 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,12
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 372 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,12

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 321 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,05
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 321 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,05
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 321 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,05

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	697			A3	2	7,5 vani	227 mq	437,7 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità interne non sostanziali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

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
12	308				Seminativo arborato	3	750	1,16 €	1,36 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno P.308 ha categoria catastale "seminativo arborato", ma di fatto è una boscaglia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

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
12	372				Seminativo arborato	3	68	0,11 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno P.372 ha categoria catastale "seminativo arborato", ma di fatto è una boscaglia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

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

12	321				Seminativ o arborato	3	26	0,04 €	0,05 €	
----	-----	--	--	--	-------------------------	---	----	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno P.372 ha categoria catastale "seminativo arborato", ma di fatto è una boscaglia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

La P.697 ha come pertinenze gli edifici P. 716 e 753, e il terreno P. 304.

Nella formazione dei lotti di vendita queste ultime tre particelle formano un lotto diverso da quello costituito dalla P. 697 e altri terreni.

E' facoltà del Magistrato decidere se sciogliere la perinenzialità e vendere separatamente i due lotti, o unificarli in un lotto unico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Il terreno P.372 ha categoria catastale "seminativo arborato", ma di fatto è una boscaglia.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

All'atto del sopralluogo l'appartamento non risultava abitato, seppure ingombro di arredi e suppellettili.

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

L'unità è nella disponibilità del proprietario, che ha incaricato terzi per consentire l'accesso dello scrivente CTU all'interno dell'edificio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, ma non presenta criticità dal punto di vista statico; la muratura portante in pietra non presenta crepe né cedimenti.

Gli intonaci delle facciate sono consumati dal tempo ed in parte corrosi dalle intemperie.

I serramenti esterni in alluminio sono di non recente fattura e mancano di alcune maniglie; scuretti interni suppliscono alla mancanza di persiane o tapparelle.

La struttura in legno - internamente a vista - delle falde del tetto è in ottimo stato, segno di recente rifacimento; si presume pertanto sia in buone condizioni anche il manto di copertura.

I solai intermedi sono in latero-cemento.

Internamente l'intonaco dei muri è interessato da diffusa e abbondante umidità, con degrado della tinteggiatura ormai fatiscente ed interessata da innumerevoli macchie scure. Gli intonaci sono comunque compatti, privi di crepe, ed appaiono ben ancorati al supporto.

I pavimenti in piastrelle ceramiche sono in ottimo stato; il lastrico solare (pavimento in gres) della terrazza a quota del primo piano deve essere rifatto: è sconnesso e mancano molte piastrelle.

I bagni (due) sono in buono stato, con pavimenti e rivestimenti non vetusti, e sanitari e rubinetteria di fattura corrente; non è stato possibile verificare la funzionalità degli scarichi.

Impianto elettrico sotto traccia.

Non si ha notizia dei certificati di conformità degli impianti elettrico e igienico-sanitario.

Manca l'impianto termico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", ha natura di "boscaglia" con alcune zone più "aperte", libere da arbusti; contorna l'edificio ad uso abitativo P.697.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", è incolto e invaso da fitta vegetazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", è incolto e invaso da fitta vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'edificio è unifamiliare, e pertanto non inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Fondazioni: presumibilmente su cordolo in cemento armato.

Esposizione a 360°.

Altezze interne: PT m.2,65-4,10; P1 m.2,76; P2 m.3,00-3,80.

Strutture verticali: murature portanti in pietrame.

Solai: latero-cemento.

Copertura: struttura in legno in ottimo stato.

Manto di copertura in ardesia.

Pareti esterne: intonaco deteriorato, non protegge dall'umidità.

Pareti interne: intonaco in buono stato ma interessato da umidità.

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche in buono stato, tranne il vano grande a PT in ardesia.

Infissi esterni in alluminio (di non recente fattura e alcuni mancanti di maniglia) con ante oscuranti interne (non ci sono persiane esterne); porte interne tamburate.

Scale interne in muratura con pedate in ardesia.

Impianto elettrico sotto traccia; impianto termico inesistente. Mancano gli attestati di conformità degli impianti.

Terreno di pertinenza: Sono pertinenza dell'unità immobiliare due piccole aree che circondano parzialmente l'edificio ed a cui sono graffate sulla mappa catastale (allegata alla presente relazione) e che ad est comprendono la terrazza del Piano terra; il terreno mappale 308 (di mq 750) circostante l'edificio, pur indicato nello stralcio di mappa disegnato sulla planimetria catastale della casa, e pur di proprietà dell'esecutato, non è

stato oggetto di pignoramento.

Non vi sono posti auto.

Il mappale 697 comprende una cantina a piano terra (mq 5,70 netti), cui si accede dall'esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

L'immobile risulta libero

L'unità è nella disponibilità del proprietario.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità è nella disponibilità del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	15/10/1993	5544	4293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Chiavari	25/10/2019	9687	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	16/09/1993	5544	4923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Chiavari	25/10/2019	6987	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	15/10/1993	5544	4293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	6987	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
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.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	16/09/1993	5544	4293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	6987	7765
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Chiavari aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova

Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.697, insieme alle P.308-321-372, fa parte del Lotto 1, .

Oneri di cancellazione ipoteca: € 294 per ogni unità (per la sola particella 697 si ipotizzano € 80, ipotizzando un prezzo di aggiudicazione di circa € 56.000).

Oneri di cancellazione pignoramento: € 294 per ogni unità.

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramenti Lotto 1 - P.697-308-321-372:

- * P.697 - ipoteca e pignoramento: € $[(294+80)+294] = € 668$
- * P.308 - solo pignoramento: € 294
- * P.321 - solo pignoramento: € 294
- * P.372 - solo pignoramento: € 294

TOTALE ONERI CANCELLAZIONE LOTTO 1: € 1.550

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.308, insieme con le P.697-321-372, fa parte del Lotto 1.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 1 ammontano ad € 1.550, come già dettagliato nell'analogha sezione della P.697.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.372, insieme con le P.697-308-321, fa parte del Lotto 1.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 1 ammontano ad € 1.550, come dettagliato nell'analogha sezione della P.697.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.321, insieme con le P.697-308-372, fa parte del Lotto 1.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 1 ammontano ad € 1.550, come dettagliato nell'analogo sezione della P.697.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'immobile, ex fabbricato rurale, è stato oggetto di autorizzazioni edilizie che ne hanno legittimato la destinazione a civile abitazione, ed è accatastato come tale con categoria A/3 -abitazioni di tipo economico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.308 si trova nelle zone di seguito indicate:

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano.

- Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico.

In tali zone sono consentite nuove edificazioni, ma la limitata estensione del terreno ed il rispetto delle prescritte distanze da confini, strade e costruzioni esistenti, non permette alcun nuovo intervento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.308 si trova nelle zone di seguito indicate:

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento,

regolate dall'art. 41 del Piano.

- Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico.

La limitata estensione del terreno non permette alcun nuovo intervento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.321 si trova nelle zone di seguito indicate:

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano.

- Zona Urbanistica: E/1 - Zona agricola, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico.

La limitata estensione del terreno non consente alcun intervento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Alla costituzione dell'impianto meccanografico del 07/07/1975 l'unità era un Fabbricato Rurale avente numero di Mappale 307, che sarà soppresso 26.03.2002 sostituito dal Mappale 697.

Il 18/02/1994 venne rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 216 per manutenzione straordinaria che prevedeva il consolidamento delle murature portanti (compresa la demolizione e la ricostruzione dell'angolo sud-est del P.T.), ed il rifacimento del tetto e della copertura in ardesia, oltre a lavori di restauro interni e alla sostituzione dei serramenti interni ed esterni.

I lavori iniziarono il 21/03/1995.

Il 13/06/1998, scaduto il termine di tre anni per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, venne rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 414 per l'ultimazione delle lavorazioni non eseguite.

Non è stata mai comunicata la fine lavori, e non è stata chiesta l'abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi, ad eccezione di non sostanziali difformità interne, è conforme alle planimetrie catastali del 14/09/1998 che, in assenza di grafici depositati in Comune, fanno fede quale stato assentito dell'unità.

Lo scrivente ha fatto redarre da tecnico abilitato (geom. Marco Felicetti di Chiavari) l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, protocollato il 24/01/2025 con il n. 2025/0036716.

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 idrico.

Non esiste impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12
P.697, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è unifamiliare e non ha parti in comune con altri beni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'immobile versa in condizioni di estremo degrado: lavori di restauro furono iniziati ma sono stati sospesi da, presumibilmente, svariati anni.

Mancano serramenti, copertura, e tutte le finiture interne.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Edificio derivante dalla fusione di due fabbricati rurali, ex Mappali 294 e 297, soppressi il 30/06/2004 e sostituiti dal Mappale 714 accatastato come A/4 - abitazione di tipo popolare.

Di fatto può essere considerato un immobile collabente, ossia non utilizzabile e non produttivo di reddito.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra.

Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Fabbricato Rurale ex Particella 295, soppresso il 14/06/2004 e sostituito dalla Particella 715, accatastato come F/2 - unità collabente (ossia inagibile e priva di reddito).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

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

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

BENE N° 3 - RUDERE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 3 - RUDERE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'edificio M. 714 confina, da nord in senso orario, con edificio M. 292, strada vicinale denominata "Monta Castello", terreni M. 298 e 299, edificio M. 293.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

L'unità M. 714 confina, da ovest in senso orario, con Mappali 293, 299, 296.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	27,80 mq	40,90 mq	0,20	8,18 mq	2,40 m	S1
Locale di deposito	10,40 mq	15,20 mq	0,20	3,04 mq	2,45 m	S1
Abitazione	27,80 mq	40,90 mq	1,00	40,90 mq	2,40 m	PT
Abitazione	27,80 mq	40,90 mq	1,00	40,90 mq	2,67 m	P1
Totale superficie convenzionale:				93,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Edificio a destinazione residenziale unifamiliare su tre livelli (piano terreno e due in elevazione).

I lavori di restauro sono stati interrotti dopo la rimozione del tetto.

Sono in opera i muri perimetrali e il nuovo solaio fra piano seminterrato e piano terra.

La muratura perimetrale ai piani seminterrato e terra è stata consolidata con controparete in cemento armato.

Le altezze interne riportate sono quelle indicate nel progetto depositato in Comune (DIA 11/01/2005).

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rudere	8,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 714 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 99,16 Piano S1-T-1
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 714 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 99,16 Piano S1-T-1
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 714 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 99,16 Piano S1-T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale numero di mappale 714 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione dei mappali 294 e 297 (Fabbricati Rurali) del Catasto Terreni.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 715 Categoria F2 Piano T
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 715 Categoria F2 Piano T
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 715 Categoria F2 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale numero di mappale 715 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione del mappale 295 (Fabbricato Rurale) del Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	714			A4	1	4 vani	97 mq	99,16 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali attuali sono conformi allo stato dei luoghi, ma di fatto - a causa dell'interruzione dei lavori di manutenzione straordinaria iniziati e mai ultimati - l'immobile, sebbene accatastato come A/4 (abitazioni di tipo poolare), deve essere considerato collabente in quanto mancante della copertura del corpo principale, dei serramenti, di tutte le finiture interne e degli impianti tecnici.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	715			F2					T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non è disponibile.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

A favore della Particella 714 esiste servitù attiva di passo sulla Particella 299, che a sua volta confina con la strada pedonale "Monte Castello".

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

A favore della Particella 715 esiste servitù attiva di passo sulla Particella 299, che a sua volta confina con la strada pedonale "Monte Castello".

PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Edificio costituito da un corpo principale su tre livelli e un corpo minore al solo piano S1 (seminterrato). L'immobile è di fatto inagibile ed in stato di abbandono, privo della copertura, di tramezze interne, dei serramenti, degli intonaci, degli impianti tecnici e di tutte le finiture.

BENE N° 3 - RUDERE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

L'unità è ridotta a rudere; è rimasta in piedi parte delle pareti perimetrali in pietra, che sono ormai quasi completamente nascoste dalla vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'edificio è unifamiliare, e pertanto non inserito in contesto condominiale. Le pareti perimetrali nord ed ovest sono in comunione con altre unità immobiliari (mappali 292 e 293) di proprietà di terzi.

BENE N° 3 - RUDERE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

L'unità ha la parete ovest in comunione con altra unità immobiliare (mappale 293) di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

BENE N° 3 - RUDERE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Fondazioni: presumibilmente su cordolo in cemento armato.

Esposizione a est e a sud.

Altezze interne: S1 e PT m. 2,40; P1 m.2,20-3,15 (da grafico della DIA non ultimata).

Strutture verticali: murature portanti in pietrame rinforzate con contropareti in cls.

Solai intermedi: latero-cemento.

Copertura: mancante.

Pareti esterne: pietra a vista.

Pareti interne: al grezzo.

Pavimentazione interna: inesistente.

Infissi esterni ed interni inesistenti.

Scala interna: inesistente (è stata realizzata un'apertura nel solaio fra PT e P1).

Impianti tecnici: inesistenti.

Terreno di pertinenza: piccola corte (circa mq 14) che costituisce la copertura del vano deposito a piano S1.

L'immobile è raggiungibile solo pedonalmente dalla strada provinciale, distante una ventina di metri.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Era un piccolo edificio in pietra; resta solo parte del perimetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

L'immobile risulta libero

Unità inagibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2002 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	03/09/2002	64	1000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	09/11/2002	12003	9733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Chiavari	03/09/2002	64	1000		
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rita Santoro di Chiavari	28/07/2004	26471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/08/2004	8016	5796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	9687	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
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.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2002 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	03/09/2002	64	1000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	09/11/2002	12003	9733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rita Santoro di Chiavari	28/07/2004	26471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/08/2004	8016	5796		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	9687	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.714, insieme con la P.715, fa parte del Lotto 2.

Oneri di cancellazione ipoteca: € 294 per ogni unità.

Oneri di cancellazione pignoramento: € 294 per ogni unità.

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramenti Lotto 2 - P.714-715:

* P.714 - ipoteca e pignoramento: € (294+294) = € 588

* P.715 - ipoteca e pignoramento: € (294+294) = € 588

TOTALE ONERI CANCELLAZIONE LOTTO 2: € 1.176

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.715, insieme con la P.714, fa parte del Lotto 2.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 2 ammontano ad € 1.176, come già dettagliato nell'analogha sezione della P.714.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'immobile, ex fabbricati rurali Mappali 294 e 297, è stato oggetto di DIA - Denuncia di Attività Edilizia, che ne hanno legittimato la destinazione a civile abitazione, ed è accatastato come tale con categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Alla costituzione dell'impianto meccanografico del 07/07/1975 l'immobile era costituito da due fabbricati rurali aventi numeri di Mappale 294 297, che saranno soppressi il 30/06/2004 acquisendo numero di Mappale 714.

In data 11/01/2005 veniva depositata in Comune una DIA (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) per manutenzione straordinaria; erano previsti consolidamento della muratura, rifacimento di solai e tetto, e restauro generale dell'immobile per uso di civile abitazione.

I lavori iniziarono ma non sono mai stati ultimati, ed attualmente l'immobile può essere considerato una unità collabente (ossia non agibile e non produttiva di reddito), ma comunque ha regolarità edilizia e necessita solo della ultimazione dei lavori (naturalmente istruendo la pratica edilizia di ultimazione, essendo scaduti i termini per l'esecuzione dei lavori).

Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Edificio al rustico; non esistono impianti tecnici.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è unifamiliare.

I muri portanti perimetrali nord ed ovest sono in comune con gli immobili Mappali 292 e 293, di proprietà di terzi.

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il muro perimetrale ovest è in comune con l'immobile Mappale 293, di proprietà di terzi.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra.

Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura.

Accatastato come C/2 - magazzini e depositi, ma di fatto un rudere (unità collabente).

Ha muro comune con il fabbricato P.753, con cui viene accorpato nel lotto 4.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Già fabbricato Rurale ex Mappale 305, soppresso il 14/06/2004 e sostituito dal Mappale 716.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Edificio uso magazzino/deposito su due livelli - con tetto in lastre di eternit. A piano S1 ha muratura portante in pietra, il piano superiore ha muri perimetrali portanti in mattoni. L'edificio è raggiungibile solo a piedi e dista circa 80 metri dalla strada carrabile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Già Fabbricato Rurale mappale 306 del Catasto Terreni, poi diventato mappale 753 del Catasto Fabbricati.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Terreno che contorna quasi interamente i fabbricati P. 716 e 753.
Categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto "boscaglia".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

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

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

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

E' stata accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

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

E' stata accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

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.

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe.

CONFINI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

L'unità M. 714 confina, da ovest in senso orario, con Mappali 293, 299, 296.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

L'edificio M. 753 confina, da nord in senso orario, con edificio M. 716, terreno M. 308 sud due lati, e terreno M. 304.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Il terreno F.12 P.304 confina, da nord in senso orario con particelle F.12 P.296, 299, 308, 716, 753, 302, 303, 293.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rudere	15,70 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	1,90 m	S1
Rudere	15,70 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA: le altezze sono quelle indicate nelle planimetria catastali; di fatto non esistono più né solaio intermedio né copertura, ma solo parte delle murature perimetrali in pietrame.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,70 mq	39,70 mq	1	39,70 mq	2,10 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				39,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 716 Categoria C2 Cl.U, Cons. 30 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 38,73 Piano S1-T
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 716 Categoria C2 Cl.U, Cons. 30 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 38,73 Piano S1-T
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 716 Categoria C2 Cl.U, Cons. 30 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 38,73 Piano S1-T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale numero di mappale 716 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione del mappale 305 (Fabbricato Rurale) del Catasto Terreni.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2019 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 753 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 36,15 Piano S1-T

Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 753 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 36,15 Piano S1-T
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 753 Categoria C2 Cl.U, Cons. 28 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 36,15

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale numero di mappale 753 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione della particella 306 (Fabbricato Rurale) del Catasto Terreni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,22
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,22
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,22

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	716			C2	U	30 mq	28 mq	38,73 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	753			C2	U	28 mq	36 mq	36,15 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

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	
12	304				Seminativo arborato	3	120	0,19 €	0,22 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno P.304 ha categoria catastale "seminativo arborato", ma di fatto è una boscaglia.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

La P.716, insieme alle P.753 e 304, è pertinenza dell'edificio P.697.

Nella formazione dei lotti di vendita La P. 697 non è nello stesso lotto delle altre tre sopra dette.

E' facoltà del Magistrato decidere se sciogliere la perinenzialità e vendere separatamente i due lotti, o unificarli in un lotto unico.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

La P.753, insieme alle P.716 e 304, è pertinenza dell'edificio P.697.

Nella formazione dei lotti di vendita La P. 697 non è nello stesso lotto delle altre tre sopra dette.

E' facoltà del Magistrato decidere se sciogliere la perinenzialità e vendere separatamente i due lotti, o unificarli in un lotto unico.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

La P.304, insieme alle P.716 e 753, è pertinenza dell'edificio P.697.

Nella formazione dei lotti di vendita La P. 697 non è nello stesso lotto delle altre tre sopra dette.

E' facoltà del Magistrato decidere se sciogliere la perinenzialità e vendere separatamente i due lotti, o unificarli in un lotto unico.

PATTI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Non risultano contratti di locazione in essere, né patti di altro genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

L'unità è ridotta a rudere; è rimasta in piedi parte delle pareti perimetrali in pietra, che sono ormai quasi completamente nascoste dalla vegetazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Il fabbricato conserva le caratteristiche del rabbricato rurale, in pessime condizioni. Unico elemento rinnovato in epoca non remota, il solaio intermedio in latero-cemento. Il piano superiore è stato realizzato con pareti portanti in mattoni posati sulle sottostanti pareti perimetrali in pietra. La copertura è in lastre di Eternit.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", ha natura di "boscaglia" con alcune zone più "aperte", libere da arbusti; contorna i fabbricati P.716 e P.753.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

L'unità ha la parete sud in comunione con altra unità immobiliare (mappale 293) di proprietà di terzi.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Il fabbricato è libero su tre lati; la parete nord è in comune con la P. 716.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami dovuti a censo, livello o uso civico.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Non si rilevano servitù passive a carico dell'unità in esame, né altri gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Era un piccolo edificio in pietra; resta solo parte del perimetro.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Altezze interne: S1 m. 2,00 - PT m. 2,10.

Strutture verticali: murature portanti in pietrame a piano seminterrato; il piano superiore ha in parte pareti portanti in pietra, e in parte in mattoni.

Solaio intermedio: latero-cemento.

Copertura: leggera struttura in legno.

Manto di copertura: lastre di Eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Unità inagibile.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità del proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2002 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Chiavari	03/09/2002	64	1000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	09/11/2002	12003	9733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Chiavari	03/09/2002	64	1000		
Dal 28/07/2004 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rita Santoro di Chiavari	28/07/2004	26471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/08/2004	8016	5796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate	25/10/2019	9687	7765		

		di Chiavari			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
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.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	15/10/1993	5544	4293
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	9687	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		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.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1993 al 25/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE)	16/09/1993	86419	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	16/09/1993	5544	4923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2019 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	25/10/2019	9332	7257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	25/10/2019	6987	7765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2019 al 22/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Chiabrera di Genova	28/10/2019	9339	7264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Chiavari	04/11/2019	9950	7988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.716, insieme alle P.753-304, fa parte del Lotto 3, .

Oneri di cancellazione ipoteca: € 294 per ogni unità.

Oneri di cancellazione pignoramento: € 294 per ogni unità.

Oneri cancellazione ipoteche e pignoramenti Lotto 3 - P.697-308-321-372:

* P.716 - ipoteca e pignoramento: € (294+294) = € 588

* P.753 - ipoteca e pignoramento: € (294+294) = € 588

* P.304 - solo pignoramento: € 294

TOTALE ONERI CANCELLAZIONE LOTTO 3: € 1.470

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 22/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.753, insieme con le P.716-304, fa parte del Lotto 3.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 3 ammontano ad € 1.470, come già dettagliato nell'analogha sezione della P.716.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La P.304, insieme con le P.716-753, fa parte del Lotto 3.

Gli oneri cancellazione di ipoteche e pignoramenti del Lotto 3 ammontano ad € 1.470, come già dettagliato nell'analogo sezione della P.716.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Il preesistente fabbricato rurale è stato passato al Catasto Urbano come magazzino/deposito in data 03/04/2019.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.304 si trova nelle zone di seguito indicate:

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano.

- Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico.

In tali zone sono consentite nuove edificazioni, ma la limitata estensione del terreno ed il rispetto delle prescritte distanze da confini, strade e costruzioni esistenti, non permette alcun nuovo intervento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile, ed è privo degli impianti tecnici.

Non risultano pratiche edilizie.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, anche se le dimensioni del piano superiore sono un po' inferiori rispetto alla piantina catastale: trattasi di errata rappresentazione, in quanto le murature perimetrali in pietrame appaiono di remota fattura e senza dubbio non hanno subito modifiche planimetriche dalla loro costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il muro perimetrale sud è in comune con l'immobile Mappale 293, di proprietà di terzi.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in esame sono costituiti da cinque unità immobiliari del catasto urbano (Particelle 714-715-716-697-753) e quattro unità del catasto terreni (P.304-308-321-372); tutti i beni sono vicini tra loro e fanno parte di un agglomerato urbano.

Per la messa in vendita dei beni sono stati formati quattro lotti.

Lotto 1 - Fabbricato P. 697 e terreni P.308-372-321.

* P.697: edificio residenziale indipendente su tre livelli (P.T.-P.1-P.2);

* P.308: terreno che contorna quasi interamente l'edificio P.697;

* P.372: terreno vicino alla P.308, è diviso da questa dalla pedonale Monte Castello, e confina e sud-est con la strada carrabile.

* P.321: piccola area adiacente il margine a valle della strada carrabile, può parcheggiarvi un'automobile.

Lotto 2 - Fabbricati P.714 e P.715; sono vicini tra loro, e la P.715 ha un valore di stima troppo basso per essere messo in

vendita singolarmente (valore inferiore alle spese per la cancellazione di ipoteca e pignoramento).

* P.714; fabbricato residenziale su tre livelli, i cui lavori di restauro sono stati interrotti; attualmente non utilizzabile.

* P.715, fabbricato rurale di cui sono rimasti solo i ruderi dei muri perimetrali ricoperti di vegetazione.

Lotto 3 - P.716 e P.753 fabbricati aventi una parete in comune, e terreno P.304.

* P.716: edificio diruto di cui restano solo porzioni dei muri perimetrali;

* P.753: edificio su due livelli, attualmente "al rustico".

* P.304: terreno che contorna quasi interamente le particelle 716 e 753.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2 Edificio unifamiliare composto da un volume principale su tre livelli - con tetto a falde - e un volume al solo piano terra con copertura a terrazzo. - Piano terra: ingresso in ampio locale di sgombero, vano scala interno che disimpegna due stanze e un bagno a livello del pianerottolo intermedio; - Piano primo: cucina e una stanza disimpegnate dal vano scala, e un terrazzo (copertura del locale di sgombero); - Piano secondo: vano scala, due stanze e un bagno. L'edificio è raggiungibile solo a piedi percorrendo un viottolo di circa 60 metri che si diparte dalla strada carrabile. Zona priva di servizi e di parcheggi, ma un terreno dello stesso lotto (P.321) può essere adibito a posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.016,40
Stima elaborata con metodo sintetico-comparativo.
Sono state assunte informazioni presso operatori immobiliari della Val Fontanabuona e siti internet del settore, e sono stati consultati i valori OMI editi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio.
I valori assunti sono stati mediati ed adattati ai singoli beni in base alle loro caratteristiche.
La consultazione del servizio "Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito

negativo.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308
Terreno declive in parte "a fasce", in parte pianeggiante, categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto incolto (bosaglia). Contorna l'edificio ad uso abitativo particella 697. Non è raggiungibile carrabilmente, ma vi si accede pedonalmente percorrendo alcune decine di metri di un viottolo che si diparte dalla Strada Provinciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 308, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 750,00
Sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari della Val Fontanabuona, e sono stati consultati i valori agricoli editi dall'Agenzia delle entrate.
Si è inoltre tenuto conto, infine, della esposizione e delle caratteristiche del terreno, e dell'uso che se ne può fare.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372
Terreno a valle della strada pedonale da cui si raggiunge l'edificio ad uso abitativo P. 697. Pur confinante anche con la strada carrabile difficilmente potrà essere utilizzato come parcheggio se non con ingenti opere che interessino anche il grosso muro di contenimento a valle della casa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 372, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34,00
Sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari della Val Fontanabuona, e sono stati consultati i valori agricoli editi dall'Agenzia delle entrate.
Si è inoltre tenuto conto, infine, della esposizione e delle caratteristiche del terreno, e dell'uso che se ne può fare.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321
Piccola area a valle della strada carrabile ed a margine della stessa; può essere utilizzato come parcheggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 321, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 520,00
Sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari della Val Fontanabuona, e sono stati consultati i valori agricoli editi dall'Agenzia delle entrate.
Si è inoltre tenuto conto, infine, della esposizione e delle caratteristiche del terreno, e dell'uso che se ne può fare.
Il maggior valore unitario rispetto di questo terreno rispetto alle particelle vicine, deriva dalla possibilità di essere utilizzato come parcheggio auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12	254,62 mq	220,00 €/mq	€ 56.016,40	100,00%	€ 56.016,40

P.697, piano T-1-2					
Bene N° 6 - Terreno Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308	750,00 mq	1,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Bene N° 7 - Terreno Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372	68,00 mq	0,50 €/mq	€ 34,00	100,00%	€ 34,00
Bene N° 8 - Terreno Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321	26,00 mq	20,00 €/mq	€ 520,00	100,00%	€ 520,00
Valore di stima:					€ 57.320,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1

L'immobile versa in condizioni di estremo degrado: lavori di restauro furono iniziati ma sono stati sospesi da, presumibilmente, svariati anni. Mancano serramenti, copertura, e tutte le finiture interne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 714, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 7.441,60

Stima elaborata con metodo sintetico-comparativo.

Sono state assunte informazioni presso operatori immobiliari della Val Fontanabuona e siti internet del settore, e sono stati consultati i valori OMI editi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio.

I valori assunti sono stati mediati ed adattati ai singoli beni in base alle loro caratteristiche.

La consultazione del servizio "Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 715, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 130,00

Praticamente inesistente un mercato per questo tipo di unità immobiliare.

Valore unitario stimato rapportando i valori dei fabbricati rurali alle condizioni dell'unità in esame.

Nel caso in esame non esiste nemmeno più un fabbricato rurale, ma solo elementi cheppure ridotti a ruderi, danno la possibilità di recuperare la volumetria (presunta) preesistente.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Fabbricato civile Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1- T-1	93,02 mq	80,00 €/mq	€ 7.441,60	100,00%	€ 7.441,60
Bene N° 3 - Rudere Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T	13,00 mq	10,00 €/mq	€ 130,00	100,00%	€ 130,00
				Valore di stima:	€ 7.571,60

LOTTO 3

- Bene N° 4 -** Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T
Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura. Accatastato come C/2 - magazzini e depositi, ma di fatto un rudere (unità collabente). Ha muro comune con il fabbricato P.753, con cui viene accorpato nel lotto 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 468,00
Praticamente inesistente un mercato per questo tipo di unità immobiliare.
Valore unitario stimato rapportando i valori dei fabbricati rurali alle condizione dell'unità in esame.
Nel caso in esame non esiste nemmeno più un fabbricato rurale, ma solo elementi cheppure ridotti a ruderi, danno la possibilità di recuperare la volumetria (presunta) preesistente.
- Bene N° 5 -** Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753
Edificio uso magazzino/deposito su due livelli - con tetto in lastre di eternit. A piano S1 ha muratura portante in pietra, il piano superiore ha muri perimetrali portanti in mattoni. L'edificio è raggiungibile solo a piedi e dista circa 80 metri dalla strada carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 753, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.389,50
Stima elaborata con metodo sintetico-comparativo.
Sono state assunte informazioni presso operatori immobiliari della Val Fontanabuona e siti internet del settore, e sono stati consultati i valori OMI editi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio.
I valori assunti sono stati mediati ed adattati ai singoli beni in base alle loro caratteristiche.
La consultazione del servizio "Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.
- Bene N° 9 -** Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304
Terreno che contorna quasi interamente i fabbricati P. 716 e 753. Categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto "bosaglia".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 304, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 120,00

Sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari della Val Fontanabuona, e sono stati consultati i valori agricoli editi dall'Agenzia delle entrate.

Si è inoltre tenuto conto, infine, della esposizione e delle caratteristiche del terreno, e dell'uso che se ne può fare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Rudere Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T	46,80 mq	10,00 €/mq	€ 468,00	100,00%	€ 468,00
Bene N° 5 - Deposito Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753	39,70 mq	35,00 €/mq	€ 1.389,50	100,00%	€ 1.389,50
Bene N° 9 - Terreno Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304	120,00 mq	1,00 €/mq	€ 120,00	100,00%	€ 120,00
				Valore di stima:	€ 1.977,50

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.

Lavagna, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Mappa e Planimetrie Catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - A.P.E. Particella 697

- ✓ N° 5 Altri allegati - Dichiarazione A.P.E. Particella 714
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2 Edificio unifamiliare composto da un volume principale su tre livelli - con tetto a falde - e un volume al solo piano terra con copertura a terrazzo. - Piano terra: ingresso in ampio locale di sgombero, vano scala interno che disimpegna due stanze e un bagno a livello del pianerottolo intermedio; - Piano primo: cucina e una stanza disimpegnate dal vano scala, e un terrazzo (copertura del locale di sgombero); - Piano secondo: vano scala, due stanze e un bagno. L'edificio è raggiungibile solo a piedi percorrendo un viottolo di circa 60 metri che si diparte dalla strada carrabile. Zona priva di servizi e di parcheggi, ma un terreni dello stesso lotto (P.321) può essere adibito a posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, ex fabbricato rurale, è stato oggetto di autorizzazioni edilizie che ne hanno legittimato la destinazione a civile abitazione, ed è accatastato come tale con categoria A/3 - abitazioni di tipo economico.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308
Terreno declive in parte "a fasce", in parte pianeggiante, categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto incolto (boscaglia). Contorna l'edificio ad uso abitativo particella 697. Non è raggiungibile carrabilmente, ma vi si accede pedonalmente percorrendo alcune decine di metri di un viottolo che si diparte dalla Strada Provinciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 308, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.308 si trova nelle zone di seguito indicate: - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano. - Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico. In tali zone sono consentite nuove edificazioni, ma la limitata estensione del terreno ed il rispetto delle prescritte distanze da confini, strade e costruzioni esistenti, non permette alcun nuovo intervento.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372
Terreno a valle della strada pedonale da cui si raggiunge l'edificio ad uso abitativo P. 697. Pur confinante anche con la strada carrabile difficilmente potrà essere utilizzato come parcheggio se non con ingenti opere che interessino anche il grosso muro di contenimento a valle della casa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 372, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.308 si trova nelle zone di seguito indicate: - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano. - Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico. La limitata estensione del terreno non permette alcun nuovo intervento.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321
Piccola area a valle della strada carrabile ed a margine della stessa; può essere utilizzato come parcheggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 321, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.321 si trova nelle zone di seguito indicate: - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano. - Zona Urbanistica: E/1 - Zona agricola, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico. La limitata estensione del terreno non consente alcun intervento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1
L'immobile versa in condizioni di estremo degrado: lavori di restauro furono iniziati ma sono stati sospesi da, presumibilmente, svariati anni. Mancano serramenti, copertura, e tutte le finiture interne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 714, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, ex fabbricati rurali Mappali 294 e 297, è stato oggetto di DIA - Denuncia di Attività Edilizia, che ne hanno legittimato la destinazione a civile abitazione, ed è accatastato come tale con categoria A/4 -abitazioni di tipo popolare.
- **Bene N° 3** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T
Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 715, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T
Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura. Accatastato come C/2 - magazzini e depositi, ma di fatto un rudere (unità collabente). Ha muro comune con il fabbricato P.753, con cui viene accorpato nel lotto 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ex fabbricato rurale presente in mappa, ora accatastato all'Urbano con categoria F/2 - Unità collabente.
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753
Edificio uso magazzino/deposito su due livelli - con tetto in lastre di eternit. A piano S1 ha muratura portante in pietra, il piano superiore ha muri perimetrali portanti in mattoni. L'edificio è raggiungibile solo a piedi e dista circa 80 metri dalla strada carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 753, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il preesistente fabbricato rurale è stato passato al Catasto Urbano come magazzino/deposito in data 03/04/2019.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304
Terreno che contorna quasi interamente i fabbricati P. 716 e 753. Categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto "bosaglia".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 304, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favale di Malvaro si evince che il terreno P.304 si trova nelle zone di seguito indicate: - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona NI-CO - Nuclei Isolati - Regime di Consolidamento, regolate dall'art. 41 del Piano. - Zona Urbanistica: B/1 - Zone di completamento, regolate dall'art. 41 dello strumento urbanistico. In tali zone sono consentite nuove edificazioni, ma la limitata estensione del terreno ed il rispetto delle prescritte distanze da confini, strade e costruzioni esistenti, non permette alcun nuovo intervento.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Via Castello 1A - F.12 P.697, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 697, Categoria A3	Superficie	254,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, ma non presenta criticità dal punto di vista statico; la muratura portante in pietra non presenta crepe nè cedimenti. Gli intonaci delle facciate sono consumati dal tempo ed in parte corrosi dalle intemperie. I serramenti esterni in alluminio sono di non recente fattura e mancano di alcune maniglie; scuretti interni suppliscono alla mancanza di persiane o tapparelle. La struttura in legno - internamente a vista - delle falde del tetto è in ottimo stato, segno di recente rifacimento; si presume pertanto sia in buone condizioni anche il manto di copertura. I solai intermedi sono in latero-cemento. Internamente l'intonaco dei muri è interessato da diffusa e abbondante umidità, con degrado della tinteggiatura ormai fatiscente ed interessata da innumerevoli macchie scure. Gli intonaci sono comunque compatti, privi di crepe, ed appaiono ben ancorati al supporto. I pavimenti in piastrelle ceramiche sono in ottimo stato; il lastrico solare (pavimento in gres) della terrazza a quota del primo piano deve essere rifatto: è sconnesso e mancano molte piastrelle. I bagni (due) sono in buono stato, con pavimenti e rivestimenti non vetusti, e sanitari e rubinetteria di fattura corrente; non è stato possibile verificare la funzionalità degli scarichi. Impianto elettrico sotto traccia. Non si ha notizia dei certificati di conformità degli impianti elettrico e igienico-sanitario. Manca l'impianto termico.		
Descrizione:	Edificio unifamiliare composto da un volume principale su tre livelli - con tetto a falde - e un volume al solo piano terra con copertura a terrazzo. - Piano terra: ingresso in ampio locale di sgombero, vano scala interno che disimpegna due stanze e un bagno a livello del pianerottolo intermedio; - Piano primo: cucina e una stanza disimpegnate dal vano scala, e un terrazzo (copertura del locale di sgombero); - Piano secondo: vano scala, due stanze e un bagno. L'edificio è raggiungibile solo a piedi percorrendo un viottolo di circa 60 metri che si diparte dalla strada carrabile. Zona priva di servizi e di parcheggi, ma un terreno dello stesso lotto (P.321) può essere adibito a posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.308		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 308, Qualità Seminativo arborato	Superficie	750,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", ha natura di "boscaglia" con alcune zone più "aperte", libere da arbusti; contorna l'edificio ad uso abitativo P.697.		
Descrizione:	Terreno declive in parte "a fasce", in parte pianeggiante, categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto incolto (boscaglia). Contorna l'edificio ad uso abitativo particella 697. Non è raggiungibile		

	carrabilmente, ma vi si accede pedonalmente percorrendo alcune decine di metri di un viottolo che si diparte dalla Strada Provinciale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.372		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 372, Qualità Seminativo arborato	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", è incolto e invaso da fitta vegetazione.		
Descrizione:	Terreno a valle della strada pedonale da cui si raggiunge l'edificio ad uso abitativo P. 697. Pur confinante anche con la strada carrabile difficilmente potrà essere utilizzato come parcheggio se non con ingenti opere che interessino anche il grosso muro di contenimento a valle della casa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 - P.321		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 321, Qualità Seminativo arborato	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", è incolto e invaso da fitta vegetazione.		
Descrizione:	Piccola area a valle della strada carrabile ed a margine della stessa; può essere utilizzato come parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.714, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 714, Categoria A4	Superficie	93,02 mq
Stato conservativo:	Edificio costituito da un corpo principale su tre livelli e un corpo minore al solo piano S1 (seminterrato). L'immobile è di fatto inagibile ed in stato di abbandono, privo della copertura, di tramezze interne, dei serramenti, degli intonaci, degli impianti tecnici e di tutte le finiture.		
Descrizione:	L'immobile versa in condizioni di estremo degrado: lavori di restauro furono iniziati ma sono stati sospesi da, presumibilmente, svariati anni. Mancano serramenti, copertura, e tutte le finiture interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Rudere			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.715, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 715, Categoria F2	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'unità è ridotta a rudere; è rimasta in piedi parte delle pareti perimetrali in pietra, che sono ormai quasi completamente nascoste dalla vegetazione.		
Descrizione:	Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Rudere			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.716, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 716, Categoria C2	Superficie	46,80 mq

Stato conservativo:	L'unità è ridotta a rudere; è rimasta in piedi parte delle pareti perimetrali in pietra, che sono ormai quasi completamente nascoste dalla vegetazione.
Descrizione:	Rudere di un vecchio fabbricato rurale in pietra. Sono rimaste le murature perimetrali; manca la copertura. Accatastato come C/2 - magazzini e depositi, ma di fatto un rudere (unità collabente). Ha muro comune con il fabbricato P.753, con cui viene accorpato nel lotto 4.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Via Castello s.n.c. - F.12 P.753		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 753, Categoria C2	Superficie	39,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato conserva le caratteristiche del fabbricato rurale, in pessime condizioni. Unico elemento rinnovato in epoca non remota, il solaio intermedio in latero-cemento. Il piano superiore è stato realizzato con pareti portanti in mattoni posati sulle sottostanti pareti perimetrali in pietra. La copertura è in lastre di Eternit.		
Descrizione:	Edificio uso magazzino/deposito su due livelli - con tetto in lastre di eternit. A piano S1 ha muratura portante in pietra, il piano superiore ha muri perimetrali portanti in mattoni. L'edificio è raggiungibile solo a piedi e dista circa 80 metri dalla strada carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Favale di Malvaro (GE) - Località Castello - F.12 P.304		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 304, Qualità Seminativo arborato	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, pur se catastalmente ha la qualità di "seminativo arborato", ha natura di "boscaglia" con alcune zone più "aperte", libere da arbusti; contorna i fabbricati P.716 e P.753.		
Descrizione:	Terreno che contorna quasi interamente i fabbricati P. 716 e 753. Categoria catastale "seminativo arborato" ma di fatto "boscaglia".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO 1A - F.12 P.697, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.714, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.715, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.716, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - VIA CASTELLO S.N.C. - F.12 P.753

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/11/2019
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1165
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Massimo Chiabrera di Genova
Data: 28/10/2019
N° repertorio: 9340
N° raccolta: 7265

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 24/06/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5366
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.308

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.372

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 - P.321

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FAVALE DI MALVARO (GE) - LOCALITÀ CASTELLO - F.12 P.304

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Chiavari il 21/11/2025
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 9691
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura