Studio Tecnico
Geometra Fabio Giardina

P.za Tommaseo, 2/4
16129 GENOVA

tel. 010/36.58.22
e-mail info@geometragiardina.it – geometragiardina@pec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

INCARICO

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Piazza Tommaseo 2/4 - 16129 - Genova (GE), email info@geometragiardina.it, PEC geometragiardina@pec.it, Tel. 010 365822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e terreni boschivi ubicati a Bargagli (GE) – Via A. Martini e strada provinciale
- **Bene N° 2** – Terreni boschivi ubicati a Davagna (GE) - strada provinciale

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE E TERRENI BOSCHIVI UBICATI A BARGAGLI (GE) – VIA AIMONE MARTINI E STRADA PROVINCIALE

Fabbricato indipendente ad uso abitativo, sito nel Comune di Bargagli (GE), in Via Aimone Martini, s.n.c., con annessa area di pertinenza.
L'immobile è corredato, inoltre, da ulteriori appezzamenti di terreno ubicati nel medesimo Comune, ma distanti dal corpo principale di fabbrica.
Alla data del sopralluogo, il fabbricato si presentava in stato di rudere, privo di solai, serramenti, impianti ed allacci, risultando, di fatto, non utilizzabile. La struttura perimetrale è in muratura portante e la copertura è a due falde. È annessa un'area cortilizia circostante (cfr. planimetria – Allegato A).

L'immobile è raggiungibile esclusivamente a piedi, sebbene risulti ubicato a breve distanza dalla strada provinciale.

A circa 3 km dal fabbricato si trovano i terreni di natura boschiva (cfr. estratti di mappa e aerofotogrammetria – Allegato B).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/04/2025.
Custode delle chiavi: SOVEMO

Si precisa che il fabbricato in oggetto non è identificato dal civico 85, in quanto attualmente privo di numerazione civica.
Lo stesso è ubicato in prossimità del civico 85 di Via Aimone Martini, nel Comune di Bargagli (GE), ma non ne condivide l'identificativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

A circa km 10 di distanza dal fabbricato civile di Bargagli, risultano ubicati gli appezzamenti di terreno a destinazione boschiva, situati in zona acclive, a valle della Strada Provinciale n. 82.

Tali terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Davagna, sono raggiungibili esclusivamente per via pedonale, mediante sentiero interpoderale e/o mulattiera.

Per maggior dettaglio si rimanda agli estratti di mappa e all'aerofotogrammetria allegati (Allegato B).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e terreni boschivi ubicati a Bargagli (GE) – via Aimone Martini e strada provinciale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - strada provinciale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

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

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

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

- [redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

l fabbricato presenta affacci su distacchi privati e su fabbricati limitrofi; sul lato ovest risulta in aderenza a un altro edificio.

I terreni sono invece ubicati in ambito boschivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

I terreni sono ubicati in ambito boschivo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	5,95 m	terra
Cantina	27,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,57 m	S1
Cortile	79,00 mq	79,00 mq	0,18	14,22 mq	0,00 m	terra
terreno agricolo	560,00 mq	560,00 mq	0,001	0,56 mq	0,00 m	
terreno agricolo	2490,00 mq	2490,00 mq	0,0005	1,25 mq	0,00 m	
terreno agricolo	280,00 mq	280,00 mq	0,001	0,28 mq	0,00 m	
terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	0,001	0,35 mq	0,00 m	
terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	0,0005	1,05 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	**51,31 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**51,31 mq**	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1580,00 mq	1850,00 mq	0,0005	0,93 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	0,0005	0,07 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4260,00 mq	4260,00 mq	0,0005	2,13 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1590,00 mq	1590,00 mq	0,0005	0,80 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1970,00 mq	1970,00 mq	0,0005	0,98 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3230,00 mq	3230,00 mq	0,0005	1,61 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	0,0005	0,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**6,64 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**6,64 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

Al riguardo, si richiamano le visure catastali storiche relative a tutti gli immobili, allegate alla presente sotto l'Allegato C.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

Al riguardo, si richiamano le visure catastali storiche relative a tutti gli immobili, allegate alla presente sotto l'Allegato C

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	142			C2	2		53 mq	177,92 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	84				Seminativo	3	0560 mq	1,3 €	1,74 €	
1	87				Bosco ceduo	1	2490 mq	1,8 €	0,64 €	
3	117				Seminativo	2	0280 mq	1,08 €	1,01 €	
3	118				Bosco ceduo	1	0350 mq	0,25 €	0,09 €	
16	293				Castagneto da frutto	3	2100 mq	2,17 €	1,84 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale del fabbricato e lo stato dei luoghi.

si segnala inoltre che l'immobile è attualmente censito in categoria C/2, a seguito di rettifica del classamento avvenuta in base al D.M. 701/1994, con pratica n. GE0273411, registrata agli atti in data 06/08/2010 (Variazione di classamento n. 24496.1/2010).

Tale rettifica ha modificato il precedente classamento in categoria A/5, derivante dalla variazione catastale presentata con pratica n. GE0299971 del 09/09/2009 (Fabbricato in via di definizione – pratica n. 36664.1/2009).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

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
39	356				Prato	2	1580 mq	3,26 €	3,26 €	

39	383				Pascolo cespugliato	u	0140 mq	0,07 €	0,04 €	
41	54				Bosco ceduo	2	4260 mq	2,42 €	1,1 €	
42	151				Bosco ceduo	2	1590 mq	0,9 €	0,41 €	
42	241				Bosco ceduo	1	1970 mq	1,53 €	0,51 €	
42	250				Seminativo arborato	3	3230 mq	8,34 €	13,35 €	
42	251				Prato	1	0240 mq	0,74 €	0,62 €	

PRECISAZIONI

Il lotto oggetto di stima è composto da più particelle catastali, censite sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, ricadenti nei Comuni di Bargagli e Davagna.

Lo scrivente ritiene opportuno considerare l'insieme dei beni come unico lotto, in quanto tale aggregazione risulta più appetibile sul mercato, offrendo un potenziale d'uso differente rispetto alla valutazione frazionata delle singole particelle.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

L'immobile, allo stato attuale, risulta inutilizzabile, in quanto privo di dotazioni impiantistiche, infissi, solai e finiture, e può essere equiparato a un rudere.

L'ubicazione e l'affaccio dell'edificio non garantiscono adeguata luminosità né valore panoramico.

A tal riguardo, si rinvia alla documentazione fotografica allegata (Allegato L).

PARTI COMUNI

Gli immobili in oggetto non risultano inseriti in alcun contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

Fabbricato

Costruzione con struttura portante in muratura; copertura a falde con struttura lignea di recente realizzazione.

L'immobile, allo stato attuale, risulta inutilizzabile, in quanto privo di qualsiasi dotazione impiantistica, infissi, solai e finiture, e risulta equiparabile a un rudere.

Terreni

Per la destinazione urbanistica dei terreni si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica allegati (Allegato D).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica (Allegato E).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, il fabbricato è risultato libero. Al riguardo, si richiama il verbale di accesso allegato (Allegato F).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al proposito, si rinvia a quanto riportato nel certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., già prodotto ed agli atti (Allegato G).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), approvato con approvato con D.P.G.R. n.58 del 05/03/1999, il fabbricato e la corte annessa ricadono in zona omogenea Bs, non soggetta a vincolo paesaggistico né a vincolo idrogeologico.

Per quanto concerne i terreni, si rinvia ai certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente documentazione (Allegato D).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA PROVINCIALE

si rimanda agli allegati certificati di destinazione urbanistica (allegato E).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARGAGLI (GE) - AIMONE MARTINI

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

Fabbricato

Il fabbricato ad uso residenziale risulta di costruzione certamente antecedente al 01/09/1967. Secondo alcune indicazioni reperite da fonti locali e documentali, si presume trattarsi di un edificio rurale risalente alla fine dell'Ottocento.

Nel tempo, l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi formalmente autorizzati tramite le seguenti procedure:

Anno 2006 – Presentazione di D.I.A. prot. n. 3944 del 12/08/2006, relativa a interventi di restauro e risanamento conservativo dell'edificio, con modifiche ai piani d'imposta dei solai, quote e

distribuzione delle finestre, realizzazione di un balcone, nonché rifacimento delle facciate e della copertura (allegato H).

2009 – fine lavori D.I.A. prot. 3889 del 14/09/2009 – comunicazione di fine lavori parziale inerenti alla pratica D.I.A. prot. 3944/2006 (allegato I).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

  Al riguardo si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non può essere redatto, trattandosi di immobile privo di qualsivoglia impianto, inusabile, inagibile e di fatto equiparabile a un rudere.
  Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e delle Linee Guida per la certificazione energetica degli edifici di cui al D.M. 26/06/2015, sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE.
  Alla luce di quanto sopra, l'immobile oggetto della presente stima rientra nei casi di esclusione, e pertanto non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica.
- 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.

Fabbricato

Dalla disamina della documentazione edilizio-amministrativa disponibile, con particolare riferimento alla comunicazione di fine lavori parziale corredata da tavola grafica, non si ravvisano difformità rispetto allo stato di fatto attuale.

In particolare, i lavori previsti dalla D.I.A. non risultano completati: si è proceduto unicamente alle demolizioni interne (rimozione di solai, tramezzi, ecc.) e al rifacimento della copertura, mentre non sono state realizzate le opere di ricostruzione e completamento.

Tuttavia, le demolizioni eseguite sono da ritenersi legittimamente assentite, in quanto conformi al titolo originariamente presentato. Pertanto, lo stato di fatto attuale può essere considerato urbanisticamente legittimo, seppure incompleto e non agibile.

Alla luce dell'istruttoria effettuata e in assenza di altri titoli edilizi o istanze agli atti, si ritiene che allo stato attuale il fabbricato possa presumersi conforme sotto il profilo urbanistico, limitatamente alla parte eseguita.

Per il completamento degli interventi, nonché per il ripristino funzionale e l'ottenimento dell'agibilità, sarà necessario predisporre nuove istanze edilizie, nel rispetto delle normative vigenti (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), incluse le pratiche strutturali, architettoniche, impiantistiche, energetiche, catastali, ecc.

In via cautelativa, si stima un costo minimo complessivo per l'eventuale completamento non inferiore ad € 10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nessuno trattandosi di immobile non in condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile e terreni boschivi ubicati a Bargagli (GE) – Via Aimone Martini e strada provinciale.
  Fabbricato indipendente ad uso abitativo, sito nel Comune di Bargagli (GE), in Via Aimone Martini, s.n.c., con annessa area pertinenziale di pertinenza esclusiva. L'immobile è corredato, inoltre, da ulteriori appezzamenti di terreno ubicati nel medesimo Comune, ma distanti dal corpo principale di fabbrica. Alla data odierna, il fabbricato si presenta in stato di rudere: è privo di solai, serramenti, impianti ed allacci, risultando, di fatto, non utilizzabile. La struttura perimetrale è in muratura portante e la copertura è a due falde (cfr. planimetria – Allegato A). È annessa un'area cortilizia circostante. L'immobile è raggiungibile esclusivamente a piedi, sebbene risulti ubicato a breve distanza dalla strada provinciale. A circa 3 km dal fabbricato si trovano i terreni di natura boschiva (cfr. estratti di mappa e aerofotogrammetria – Allegato B).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 142, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 87, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 118, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 293, Qualità Castagneto da frutto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 25.655,00

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Davagna (GE) - strada provinciale
  A circa km 10 di distanza dal fabbricato principale, risultano ubicati gli appezzamenti di terreno a destinazione boschiva, situati in zona acclive, a valle della Strada Provinciale n. 82. Tali terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Davagna, sono raggiungibili esclusivamente per via pedonale, mediante sentiero interpoderale e/o mulattiera. Per maggior dettaglio si rimanda agli estratti di mappa e all'aerofotogrammetria allegati (Allegato B).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 356, Qualità Prato - Fg. 39, Part. 383, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 41, Part. 54, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 151, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 241, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 250, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 251, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bargagli (GE) - Aimone Martini	51,31 mq	500,00 €/mq	€ 25.655,00	100,00%	€ 25.655,00
Bene N° 2 - Terreno Davagna (GE) - strada provinciale	6,64 mq	500,00 €/mq	€ 3.320,00	100,00%	€ 3.320,00
				Valore di stima:	€ 28.975,00

Valore di stima: € 28.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

***Valore finale di stima:* € 26.077,50**

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo, fondato sull'analisi del mercato immobiliare locale, con riferimento a cespiti assimilabili, per caratteristiche tipologiche, consistenza e stato di conservazione, a quello oggetto di stima, recentemente oggetto di contrattazioni note.

La stima del valore venale è stata formulata tenendo conto dei seguenti fattori:

Esposizione e orientamento del fabbricato;

Piano e accessibilità;

Grado di finitura, stato di conservazione e manutenzione;

Epoca di costruzione del fabbricato e relative modifiche nel tempo;

Condizioni generali di utilizzabilità e agibilità.

L'analisi dei valori di mercato della zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda virtuale (come precedentemente determinata), costituisce la base per la determinazione del valore dell'immobile, considerato libero e disponibile.

A supporto dell'attività estimativa, si è fatto riferimento ai seguenti strumenti e banche dati ufficiali:

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio, con aggiornamenti periodici dei valori minimi e massimi per zona omogenea;

Banca dati F.I.A.I.P. Liguria, che rappresenta oltre 900 agenzie immobiliari associate operanti su tutto il territorio regionale;

Banca dati Borsino Immobiliare, contenente rilevazioni relative ai prezzi medi di compravendita praticati alle ordinarie condizioni di mercato, escludendo situazioni atipiche o non rappresentative.

I dati pubblicati dal Borsino Immobiliare provengono da fonti ufficiali quali Agenzia del Territorio, ISTAT, Banca d'Italia, ABI.
Sulla base delle analisi condotte e delle fonti sopra citate, lo scrivente, valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ha ritenuto congruo adottare un valore unitario di € 500,00/m^2 di superficie commerciale, riferito a immobili con caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Stima del valore a base d'asta

La determinazione del valore a base d'asta tiene conto della necessità di applicare un abbattimento al valore venale di mercato, in considerazione della natura coattiva della vendita giudiziaria.
Tale tipologia di alienazione non può essere equiparata alla vendita tra privati, poiché priva delle garanzie e della flessibilità tipiche del libero mercato, e soggetta a limiti procedurali che ne influenzano l'appetibilità.
Occorre inoltre evidenziare che, qualora l'immobile risulti effettivamente interessante per il mercato, un eventuale riallineamento al valore venale sarà comunque determinato dalla competizione tra gli offerenti in sede di gara, che potrà condurre ad un naturale rialzo del prezzo di aggiudicazione.
In considerazione di tali elementi, si è ritenuto congruo applicare le riduzioni previste nella presente perizia, al fine di definire un valore a base d'asta equilibrato, che tenga conto delle peculiarità della procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 20/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardina Fabio

Allegati:
A – planimetrie catastali;
B – estratti di mappa catastale e aerofotogrammetria;
C – visure catastali;
D – certificato destinazione urbanistica Bargagli
E – certificato destinazione urbanistica Davagna
F – verbale SOVEMO;
G – relazione notarile - certificato ipocatastale;
H – pratica edilizia D.I.A. prot. 3944/2006;
I – fine lavori DIA 3944/2006;
L – documentazione fotografica.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bargagli (GE) - Aimone Martini e terreni in Bargagli (GE)
  Fabbricato indipendente ad uso abitativo, sito nel Comune di Bargagli (GE), in Via Aimone Martini, s.n.c., con annessa area pertinenziale di pertinenza esclusiva. L'immobile è corredato, inoltre, da ulteriori appezzamenti di terreno ubicati nel medesimo Comune, ma distanti dal corpo principale di fabbrica. Alla data odierna, il fabbricato si presenta in stato di rudere: è privo di solai, serramenti, impianti ed allacci, risultando, di fatto, non utilizzabile. La struttura perimetrale è in muratura portante e la copertura è a due falde (cfr. planimetria – Allegato). È annessa un'area cortilizia circostante. L'immobile è raggiungibile esclusivamente a piedi, sebbene risulti ubicato a breve distanza dalla strada provinciale. A circa 3 km dal fabbricato si trovano i terreni di natura boschiva (cfr. estratti di mappa e aerofotogrammetria allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 142, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 87, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 118, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 293, Qualità Castagneto da frutto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), approvato con approvato con D.P.G.R. n.58 del 05/03/1999, il fabbricato e la corte annessa ricadono in zona omogenea Bs, non soggetta a vincolo paesaggistico né a vincolo idrogeologico.
  Per quanto concerne i terreni, si rinvia ai certificati di destinazione urbanistica allegati alla presente documentazione.

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Davagna (GE) - strada provinciale
  A circa km 10 di distanza dal fabbricato principale, risultano ubicati gli appezzamenti di terreno a destinazione boschiva, situati in zona acclive, a valle della Strada Provinciale n. 82. Tali terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Davagna, sono raggiungibili esclusivamente per via pedonale, mediante sentiero interpoderale e/o mulattiera. Per maggior dettaglio si rimanda agli estratti di mappa e all'aerofotogrammetria.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 356, Qualità Prato - Fg. 39, Part. 383, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 41, Part. 54, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 151, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 241, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 250, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 251, Qualità Prato.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: si rimanda agli allegati certificati di destinazione urbanistica.

***Prezzo base d'asta:* € 26.077,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.077,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile e terreni in Bargagli			
Ubicazione:	Bargagli (GE) - Aimone Martini		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 142, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 87, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 118, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 293, Qualità Castagneto da frutto	**Superficie**	51,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile, allo stato attuale, risulta inutilizzabile, in quanto privo di dotazioni impiantistiche, infissi, solai e finiture, e può essere equiparato a un rudere. L'ubicazione e l'affaccio dell'edificio non garantiscono adeguata luminosità né valore panoramico. A tal riguardo, si rinvia alla documentazione fotografica allegata .		
Descrizione:	Fabbricato indipendente ad uso abitativo, sito nel Comune di Bargagli (GE), in Via Aimone Martini, s.n.c., con annessa area pertinenziale di pertinenza esclusiva. L'immobile è corredato, inoltre, da ulteriori appezzamenti di terreno ubicati nel medesimo Comune, ma distanti dal corpo principale di fabbrica. Alla data odierna, il fabbricato si presenta in stato di rudere: è privo di solai, serramenti, impianti ed allacci, risultando, di fatto, non utilizzabile. La struttura perimetrale è in muratura portante e la copertura è a due falde (cfr. planimetria – Allegato A). È annessa un'area cortilizia circostante. L'immobile è raggiungibile esclusivamente a piedi, sebbene risulti ubicato a breve distanza dalla strada provinciale. A circa 3 km dal fabbricato si trovano i terreni di natura boschiva		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 – Terreni in Davagna			
Ubicazione:	Davagna (GE) - strada provinciale		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 356, Qualità Prato - Fg. 39, Part. 383, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 41, Part. 54, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 151, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 241, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 250, Qualità Seminativo arborato - Fg. 42, Part. 251, Qualità Prato	**Superficie**	6,64 mq
Descrizione:	A circa km 10 di distanza dal fabbricato principale, risultano ubicati gli appezzamenti di terreno a destinazione boschiva, situati in zona acclive, a valle della Strada Provinciale n. 82. Tali terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Davagna, sono raggiungibili esclusivamente per via pedonale, mediante sentiero interpoderale e/o mulattiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		