
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari	15



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	16
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	22



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	29
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	30
Lotto 2	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	30
Titolarità.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	30
Confini	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	31
Consistenza	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	31



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	32
Dati Catastali.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Patti	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Stato conservativo.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	34
Parti Comuni.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	35
Stato di occupazione.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	36
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	38
Normativa urbanistica.....	39



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	39
Regolarità edilizia	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	41
Lotto 2	45
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2025 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.132,90	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.225,50	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	54
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.....	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	56



INCARICO

All'udienza del 03/09/2025, la sottoscritta Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Via Magenta, 38/1 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 0185.234198, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin

DESCRIZIONE

Tutti gli immobili sono situati sulle alture del Comune di Davagna (GE), piccolo centro dell'entroterra ligure in Val Bisagno, a breve distanza dal capoluogo genovese. Il territorio comunale è caratterizzato da morfologia prevalentemente collinare e montana e da un tessuto edilizio a bassa densità, tipico dei borghi storici dell'appennino ligure.

La zona di via de mari rientra nel nucleo centrale dell'abitato ed è interessata da edificazione prevalentemente residenziale, costituita da fabbricati di dimensioni contenute e di impianto tradizionale. L'area presenta traffico veicolare limitato, buona tranquillità ambientale e affacci panoramici sulla vallata, con presenza dei principali servizi comunali a breve distanza (cfr. all. 1).

Per quanto riguarda i principali collegamenti pubblici, la fermata del trasporto pubblico locale dista circa 500 m; il casello autostradale di Genova est è ubicato a circa 22 km, mentre la stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 47 km. La sosta veicolare risulta limitata e nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi pubblici

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Si tratta di un appartamento posto al primo piano, così identificato catastalmente e corrispondente al terzo piano rispetto alla via De Mari, all'interno di un edificio privo di ascensore, composto complessivamente da tre piani fuori terra e da tre unità abitative.

All'unità sono annesse una corte pertinenziale, una cantina e un locale caldaia, ubicati al piano terra sottostante, corrispondente al secondo piano rispetto alla via De Mari (cfr. all. 2-1).

L'immobile è raggiungibile pedonalmente tramite il terreno di proprietà relativo al bene n. 2 della presente perizia, al quale si accede carrabilmente dalla via De Mari; la sistemazione di predetto terreno consente, inoltre, il parcheggio di autovetture (cfr. all. 2-2).

L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno finestrato. Una piccola corte consente l'accesso all'appartamento nonché ai locali accessori (cantina e locale caldaia) posti al piano terra.

L'immobile gode di buona esposizione, risultando libero su tutti e quattro i lati del fabbricato: a sud verso via De



Mari e la vallata, e a ovest, nord ed est verso il versante collinare.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre la cantina e il locale caldaia presentano un'altezza utile interna pari a 2,45 m (cfr. all. 3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con il quale confina direttamente.

L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 535 e 560 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.230 mq.

Il terreno risulta in gran parte occupato da bosco con vegetazione arborea ad alto fusto e sottobosco spontaneo, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso; in tale porzione è presente una rampa carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, nonché uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di autoveicoli (cfr. all. 2-2).

Il terreno è direttamente accessibile dalla strada comunale via De Mari e costituisce l'accesso esclusivo, sia carraio sia pedonale, all'immobile individuato come bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo trasversale sul versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con orientamento prevalente a sud.

L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 540 e 565 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.610 mq.

Il terreno risulta in gran parte occupato da vegetazione spontanea ad alto fusto; una porzione ridotta, posta in adiacenza al fabbricato dove è ubicato l'appartamento bene n. 1, è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, consentendo l'ingresso diretto.

Sempre in prossimità del fabbricato, un'ulteriore porzione del terreno sono visibili i terrazzamenti, ma risulta incolta con vegetazione rada e bassa (cfr. all. 2-3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il bene in oggetto consiste in un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud.

L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 545 e 575 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 1.000 mq.

Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che



limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-4).

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Trattasi di terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud.

L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 550 e 565 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 290 mq.

Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-5).

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

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) - VIA DE MARI

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto, procedendo in senso orario, confina al primo piano (cfr. all. 3):

- a nord, con la corte di pertinenza individuata al C.F. al foglio 37 part. 17;
- a est, con affaccio sui terreni di cui al C.T. foglio 37, particelle 17 (stessa proprietà), 18 e 20;
- a sud, con l'affaccio su via De Mari;
- a ovest, con affaccio sulle aree di cui al C.T. foglio 37, particelle 17 (stessa proprietà) e 19;
- inferiormente, in parte con i locali accessori di pertinenza e in parte con appartamento, C.F. al foglio 37 part. 18, sub 2 di altra proprietà;
- superiormente, con il sottotetto del fabbricato.



I locali di pertinenza al piano terra, confinano (cfr. all. 3):

- a nord, con la particella 16 (bene n. 3), foglio 37 di proprietà, attraverso l'intercapedine con terrapieno sottostante la particella stessa;
- a est, attraverso la corte, con i terreni di cui al C.T. foglio 37, particelle 16 (bene n. 3) e 18;
- a sud, in parte con appartamento, C.F. al foglio 37 part. 18, sub 2 di altra proprietà;
- a ovest, attraverso la corte, con il terreno di cui al C.T. foglio 37, particella 14 (bene n. 2);
- inferiormente, con la soletta di calpestio;
- superiormente, con l'appartamento di cui è pertinenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno confina a nord con il terreno identificato come bene n. 4 del lotto n. 2, corrispondente al mappale 13; procedendo in senso orario, confina a est con i mappali 16 (bene n. 3), 17 (bene n. 1) e 19; a sud-est con la strada comunale via De Mari; e infine a sud-ovest con il Fosso del Funtanin (cfr. all. 4).

Tutti i suddetti mappali risultano censiti al Catasto Terreni, foglio 37 del Comune di Davagna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno confina a nord con il terreno identificato come bene n. 4 del lotto n. 2, corrispondente al mappale 13, con la strada vicinale del Fontanin e con il terreno identificato come bene n. 5 del lotto n. 2, corrispondente al mappale 15; procedendo in senso orario, confina a est con il mappale 44 del foglio 38; a sud-est con il mappale 20 e con il mappale 17 (bene n. 1); infine, a sud-ovest, con il mappale 14 (bene n. 2) e con il mappale 13 (bene n. 4) (cfr. all. 4).

Tutti i suddetti mappali, ad esclusione il mappale 44 del foglio 38, risultano censiti al Catasto Terreni, foglio 37 del Comune di Davagna.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,27 mq	5,36 mq	1	5,36 mq	3,00 m	primo
Cucina	8,69 mq	11,19 mq	1	11,19 mq	3,00 m	primo
Soggiorno	21,57 mq	29,98 mq	1	29,98 mq	3,00 m	primo
Camera n. 1	12,49 mq	16,02 mq	1	16,02 mq	3,00 m	primo
Camera n. 2	11,97 mq	18,32 mq	1	18,32 mq	3,00 m	primo
Locale bagno	5,94 mq	7,89 mq	1	7,89 mq	3,00 m	primo
Disimpegno	2,32 mq	2,79 mq	1	2,79 mq	3,00 m	primo
Cantina	19,35 mq	22,63 mq	0,25	5,66 mq	2,45 m	terra
Locale caldaia	5,85 mq	7,71 mq	0,25	1,93 mq	2,45 m	terra
Corte	39,39 mq	39,39 mq	0,1	3,94 mq	0,00 m	terra e primo
Totale superficie convenzionale:				103,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	103,08 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra, con destinazione ad accessori indiretti, ha una superficie lorda di circa mq 30,34 con altezza interna utile dei locali è pari a m 2,45 circa (cfr. all. 3).

Il primo piano, a destinazione abitativa, ha una superficie lorda di circa mq 91,56; l'altezza interna utile dei locali è pari a circa m 3,00 (cfr. all. 3).

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1230,00 mq	1230,00 mq	1	1230,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1230,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1610,00 mq	1610,00 mq	1	1610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1610,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 197, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 Rendita lire 516,00 Piano T-1 Graffato 196
Dal 10/02/1993 al 04/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 197, Sub. 2 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 6.0 Rendita lire 900.000 Piano T-1 Graffato 196
Dal 04/03/1994 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 197, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.0 Rendita lire 750.000 Piano T-1 Graffato 196
Dal 13/01/2004 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 197, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.0 Rendita € 387,34 Piano T-1 Graffato 196
Dal 13/10/2005 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 18, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.0 Rendita € 387,34 Piano T-1 Graffato 17
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 18, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.0 Superficie catastale 101 mq Rendita € 387,34 Piano T-1 Graffato 17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5-1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 23/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22
Dal 23/10/1986 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22
Dal 10/02/1993 al 04/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22



Dal 04/03/1994 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 14 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 2,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5-2).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 23/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 4,99
Dal 23/10/1986 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 4,99
Dal 10/02/1993 al 04/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 4,99
Dal 04/03/1994 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 4,99
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74



		Reddito agrario € 4,99
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 3,74 Reddito agrario € 4,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5-3).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	18	3		A3	2	6,0	101 mq	387,34 €	T-1	17

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'esame della documentazione reperita presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio (cfr. all. 6), la scrivente ha riscontrato la presenza di difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 13/07/1987, corrispondente all'ultima planimetria agli atti.

In particolare, si rileva la mancata rappresentazione del locale caldaia posto al piano terra, nonché l'errata indicazione dell'altezza dei locali del medesimo piano.

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, si rende necessaria la presentazione di apposita variazione catastale mediante procedura DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

- Oneri professionali per la predisposizione e presentazione della pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al netto degli accessori di legge: € 350,00
- Tributi catastali: € 70,00

Costo complessivo: € 420,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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



37	14				Seminativo arborato	4	1230 mq	1,27 €	2,22 €	
----	----	--	--	--	------------------------	---	---------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato e della disamina della documentazione reperita presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio (cfr. allegati 5-2), la scrivente non riscontra la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e lo stato di fatto dei luoghi.

In particolare, una porzione del terreno risulta incolta, con prevalenza di vegetazione spontanea ormai evoluta a bosco, caratterizzata dalla presenza di un fitto sottobosco.

La restante parte del terreno è utilizzata come area esterna di pertinenza dell'immobile individuato come bene n. 1, in quanto, a seguito della realizzazione della rampa carrabile, risulta accessibile con i mezzi e consente la sosta di n. 2 autovetture.

Si rileva inoltre la presenza di un piccolo manufatto adibito a deposito, di tipo amovibile e facilmente smontabile, che non rientra tra le opere soggette a denuncia al Catasto Fabbricati.

Come meglio specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", tale manufatto dovrà essere rimosso in quanto non sanabile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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
37	16				Seminativo	3	1610 mq	3,74 €	4,99 €	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato e della disamina della documentazione reperita presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio (cfr. all. 5-3), la scrivente non riscontra la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e lo stato di fatto dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Non si sono rilevate cause in corso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non si sono rilevate cause in corso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non si sono rilevate cause in corso.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Sulla base delle risultanze visive del sopralluogo effettuato, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è da ritenersi apparentemente ordinario (cfr. all. 2-1). Sono stati rilevati interventi di manutenzione eseguiti in epoca recente, che hanno interessato alcuni elementi dell'immobile.

I componenti edilizi, le finiture interne e gli impianti, per quanto visivamente verificabili, si presentano complessivamente in condizioni di conservazione normale, compatibili con la destinazione d'uso dell'abitazione. La pavimentazione è prevalentemente realizzata in piastrelle di ceramica di diversa tipologia nella maggior parte dei locali; nelle camere da letto è invece presente pavimentazione in parquet.

Le pareti e i soffitti risultano prevalentemente tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina presentano rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica. Si rileva inoltre la presenza di rivestimenti in perlinato di legno applicati su alcune pareti dell'ingresso, delle camere e del soggiorno. In una delle camere, il soffitto risulta rivestito con perline di legno, con struttura lignea e travi a vista.

Il locale bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso WC e doccia; le condizioni generali di conservazione e manutenzione del locale sono valutate sufficienti.

Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato, con finiture di carattere ordinario e dotate di ferramenta standard. Il portoncino di ingresso, posto al piano primo, è costituito da porta a doppia anta asimmetrica in legno massello, di maggiore consistenza e finitura rispetto alle porte interne, idonea alla funzione di accesso principale all'unità immobiliare.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, mentre le protezioni esterne sono costituite da persiane in legno. Nel complesso, i serramenti risultano in condizioni di manutenzione sufficienti, pur essendo elementi ormai datati.

La cantina e il locale caldaia, situati al piano terra, sono pavimentati in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni di ordinaria manutenzione, compatibili con la destinazione d'uso dei locali. Entrambi sono dotati di impianto di illuminazione e rete idrica.

L'accesso ai locali del piano terra avviene tramite un'ampia porta a due battenti in legno; adiacente a questa si trova l'accesso all'intercapedine, costituito da una porta in legno. Complessivamente, i serramenti d'ingresso necessitano di interventi di manutenzione, pur mantenendo la funzionalità di base.

L'area cortilizia esterna di pertinenza si sviluppa su due livelli, corrispondenti ai piani dell'unità immobiliare. La porzione inferiore, antistante l'ingresso della cantina e dell'accesso all'intercapedine, risulta parzialmente pavimentata con piastrelle in ceramica tipo simil cotto e, in parte, con pavimentazione in pietra; nella porzione posta a est dell'edificio l'area è lasciata a terra naturale.

Il livello superiore, antistante l'ingresso dell'appartamento, è costituito da un marciapiede che funge da soletta



di copertura dell'intercapedine sottostante, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica tipo simil cotto. Le finiture delle parti comuni (facciate e tetto) presentano caratteristiche ordinariamente adeguate; lo stato di manutenzione generale del fabbricato risulta nella norma.

Non sono emerse evidenti situazioni di degrado né anomalie tali da compromettere l'ordinaria fruibilità dell'immobile, fermo restando che le valutazioni espresse hanno carattere esclusivamente visivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno si presenta, per la maggior parte della sua estensione, in condizioni tali da non consentire un'agevole accessibilità né una completa ispezione visiva, a causa della fitta vegetazione spontanea che ne ricopre il suolo (cfr. all. 2-2). Tale circostanza non ha permesso di verificare puntualmente la conformazione morfologica e le eventuali sistemazioni sottostanti.

In base ai dati catastali e allo stato di fatto rilevabile in sede di sopralluogo, si può presumere che, trattandosi di versante collinare e risultando il fondo censito catastalmente con qualità di coltura "seminativo arborato", il terreno possa essere interessato dalla presenza di terrazzamenti realizzati con le tipiche "fasce" liguri; tuttavia, a causa della fitta vegetazione presente, non è stato possibile accertare puntualmente né la reale conformazione del fondo né l'eventuale stato di conservazione e degrado dei terrazzamenti, che pertanto non possono essere confermati.

agevolmente ispezionabile ed è interessata dalla presenza di una rampa carrabile pavimentata, realizzata con posa in opus incertum in pietra, che conduce a una zona di limitata estensione, pressoché pianeggiante, lasciata a terreno naturale. Tale area si presenta in condizioni di conservazione sufficienti.

Sono inoltre presenti una recinzione in metallo e un cancello scorrevole automatizzato, nonché un impianto citofonico collegato all'appartamento individuato come bene n. 1; anche tali elementi risultano, allo stato del sopralluogo, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti (cfr. all. 2-2).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno oggetto di stima si presenta, per la maggior parte della propria estensione, in condizioni tali da non consentire un'agevole accessibilità né una completa ispezione visiva, a causa della fitta vegetazione spontanea presente (cfr. all. 2-3).

In base alle risultanze catastali e allo stato dei luoghi rilevabile in sede di sopralluogo, considerato che il fondo insiste su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità colturale "seminativo", si può presumere la possibile presenza di terrazzamenti realizzati secondo le tradizionali "fasce" liguri; tuttavia, la vegetazione presente non ha permesso di verificarne con certezza né l'effettiva conformazione né lo stato di conservazione, che pertanto non possono essere confermati.

La restante porzione del terreno, in prossimità dell'unità abitativa (bene n. 1), risulta agevolmente accessibile e ispezionabile ed è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, con pavimentazione in elementi di pietra posata ad opus incertum in condizioni complessivamente sufficienti. In adiacenza al fabbricato, con accesso dalla medesima area, è presente un'ulteriore porzione di terreno, terrazzata ma incolta, con vegetazione rada e bassa, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti (cfr. all. 2-3).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Non sussistono parti comuni, a parte la proporzionale comproprietà di tutto quanto per legge, uso o destinazione è comune tra tutti i condomini di uno stesso edificio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non si sono riscontrate parti comuni.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non si sono riscontrate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: la struttura portante dell'edificio, è mista in parte in cemento armato e in parte in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

Solai: struttura in laterocemento, stato di conservazione sufficiente.

Copertura: a falde in legno, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

Manto di copertura: tegole marsigliesi, condizioni apparentemente sufficienti.

Componenti edilizie

Pareti esterne: tamponamenti in laterizio, rifinito in intonaco rustico, le condizioni appaiono sufficienti.

Pareti interne: le pareti sono in laterizio rifinite in intonaco e in parte rivestite in perlinato di legno, le condizioni sono sufficienti; nei locali cantina e caldaia, la finitura è con intonaco strollato, le condizioni sono sufficienti.

Pavimentazione interna: nell'appartamento le finiture in piastrelle e parquet, risultano in stato di conservazione sufficiente, con normali segni di usura; nei locali cantina e caldaia, la finitura è in piastrelle, in uno stato sufficiente di conservazione.

Pavimentazione esterna: finitura in parte in piastrelle e in parte in pietra, in uno stato sufficiente di conservazione.

Infissi interni: porte interne tamburate, le condizioni sono sufficienti; la porta d'ingresso, in legno massello, a due ante asimmetriche battenti, le condizioni sono sufficienti.

Impianti

Gas: impianto sottotraccia, allacciato alla rete di distribuzione.

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione da rete comunale; acqua calda sanitaria prodotta con impianto autonomo, tramite caldaia pensile a gas, le condizioni sono da verificare.

Termico: impianto autonomo, costituito da caminetto a legna e caldaia pensile a gas; si rileva la presenza di radiatori in alluminio, alcuni dei quali dotati di valvole termostatiche.

Antenna TV: presente.

Citofonico: presente.



Tutti gli impianti sono privi della dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte e da un preliminare esame, puramente visivo, non se ne può attestare la conformità.

Inoltre l'impianto termico è privo del libretto di impianto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno in parola, ha una prevalente vocazione agricola, e risulta catastalmente con qualità di coltura seminativo arborato.

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 65% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 35% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)".

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Davagna afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno in parola, ha una vocazione agricola, e risulta catastalmente con qualità di coltura seminativo.

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 75% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 25% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)".

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Davagna afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Nell'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Davagna, risulta residente il figlio degli esecutati **** Omissis **** (cfr. all. 8).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Il terreno, costituendo l'unico accesso al bene n. 1, risulta attualmente utilizzato dal soggetto ivi residente, ovvero dal figlio degli esecutati **** Omissis **** (cfr. all. 8).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

L'immobile risulta parzialmente occupato dal figlio degli esecutati **** Omissis **** (cfr. all. 8), in quanto utilizzato quale pertinenza del bene n. 1, presso il quale lo stesso risulta residente.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/08/2005		25779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	22/04/2004	14	188
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	16/05/2007	14410	5237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/05/2007	21962	12084
		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.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/08/2005	42088	25779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	22/04/2004	14	188
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	16/05/2007	14410	5237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/05/2007	21962	12084
		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.

S’inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

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



Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/08/2005	42088	25779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Genova	22/04/2004	14	188
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	16/05/2007	14410	5237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/05/2007	21962	12084
		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.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 06/08/2025
Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 24/05/2007

Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777

Quota: 1/1

Importo: € 413.600,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.800,00

Percentuale interessi: 5,315 %

Rogante: Notaio Salati Armando

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 14411

N° raccolta: 5238

Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto mediante due particelle graffate tra loro, identificate ai nn. 17 e 18; la normativa urbanistica vigente individua l'immobile con una diversa identificazione in riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico.

Il bene ricade nell'Ambito Pr "AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE



aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo già agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra campagna ed insediamenti" di cui all'art. 11 delle "Norme di conformità e congruenza" del Piano Urbanistico Comunale" (cfr. all. 10).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento e come anzidetto una porzione della particella 17, pari al 40.7% in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento.

Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno.

I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua;
- Lettera g) Territorio coperto da boschi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 65% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 35% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)" (cfr. all. 7).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento.

Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno.

I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua;
- Lettera g) Territorio coperto da boschi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 75% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 25% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)" (cfr. all. 7).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 91,5%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento, e nella percentuale del 8,5% in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento.



Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno.

I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua;
- Lettera g) Territorio coperto da boschi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di regolare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – del Comune di Davagna, la scrivente ha reperito la seguente documentazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 365 del 10/05/2007, prot. n. 3260, rilasciata ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/1985, relativa alla realizzazione “al piano terra di una porta di accesso al locale di sgombero e alla chiusura di un'intercapedine, nonché al piano primo di una finestra” (cfr. all. 11-1).

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione reperita presso il Comune di Davagna, è stata riscontrata una difformità rispetto allo stato autorizzato, consistente nella realizzazione, al piano terra, di una parete di delimitazione del locale caldaia, non esplicitamente indicata nella suddetta concessione in sanatoria.

Si rileva inoltre che l'altezza interna del piano terra risulta inferiore rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia in sanatoria; tuttavia, a parere della scrivente e considerata la tipologia strutturale dell'immobile, tale discrepanza è da ritenersi riconducibile a un mero errore materiale di trascrizione.

La pratica edilizia necessaria alla regolarizzazione dell'immobile, consiste in una comunicazione di inizio lavori asseverata, la C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

I costi relativi alla pratica per la sanatoria edilizia e urbanistica sono:

- Oneri professionali, per la presentazione la C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis, c. 5 del D.P.R. 380/2001, al netto degli accessori di legge: € 2.000,00
- Diritti di segreteria Comune di Davagna: € 80,00
- Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Costo totale di € 3.080,00

In riferimento all'agibilità, questo documento non è stato reperito, plausibilmente perché la costruzione del fabbricato è antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 con il quale si introdusse il certificato di abitabilità (ora agibilità).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art. 30 della L.R. n.22/2007, con il n. 1423, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 0720261383 del 16/01/2026 con scadenza il 16/01/2036 trasmessa alla Regione Liguria il 16/01/2026 con il numero protocollo Prot/2026/0022916 (cfr. all. 12).

In riferimento agli impianti, attesa la mancanza delle dichiarazioni di conformità delle imprese installatrici e non essendo nota l'epoca di realizzazione degli stessi, la scrivente ritiene ipotizzabile possano non essere conformi alle disposizioni del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, modificato dal Decreto 19/05/2010.

Pertanto, i costi presunti per l'adeguamento e/o il rifacimento degli impianti tecnologici, sulla base delle caratteristiche tipologiche dell'appartamento e della sua superficie complessiva, sono stimabili come segue:

- Impianto elettrico – Tenuto conto del numero minimo di punti presa e punti luce necessari, l'intervento di realizzazione ex novo dell'impianto elettrico (comprensivo della distribuzione, del quadro generale e delle relative opere accessorie) è valutabile forfettariamente in € 6.000,00;
- Impianto gas – Il solo rifacimento dell'impianto di adduzione gas metano a servizio della cucina, comprensivo delle opere accessorie e di sicurezza, per un importo stimato "a corpo" pari a € 600,00;
- Impianto di riscaldamento – Per la realizzazione ex novo di un impianto termico, escluse forniture (caldaia e corpi scaldanti), si computa un importo approssimativo di € 4.500,00;

Totale complessivo stimato: € 11.100,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Davagna, la scrivente ha reperito la seguente documentazione:

- Autorizzazione n. 57/1994 del 10/10/1994, prot. 5144, con la quale il Sindaco autorizzava la "Realizzazione rampa carrabile di accesso alla corte annessa all'unità immobiliare sita in Via De Mari n. 25, sul terreno iscritto al N.C.T. fg. 37 mapp. 14", di cui alla Pratica Edilizia n. 28/1994 (cfr. all. 11-2).

A seguito dell'analisi della suddetta documentazione, è emerso quanto segue:

- il piccolo manufatto adibito a deposito risulta privo di idoneo titolo abilitativo;
- le opere di rifinitura relative all'Autorizzazione n. 57/1994 non risultano essere state preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, né risulta agli atti la presentazione della comunicazione di fine lavori.

Atteso il posizionamento del manufatto adibito a deposito all'interno della fascia di rispetto dei rii, ai sensi del



Regolamento Regionale n. 3 del 14 luglio 2011 (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua), e in particolare dell'art. 4, comma 3, il quale stabilisce che "per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è prevista una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri", il mantenimento di tale manufatto non è consentito e lo stesso dovrà pertanto essere rimosso.

Con riferimento all'Autorizzazione n. 57/1994, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, si è verificato che le stesse potrebbero essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, nell'ambito della procedura di sanatoria prevista per il bene n. 1, tramite la presentazione di un'unica pratica.

I costi relativi alla rimozione dell'opera abusivamente realizzata e allo smaltimento dei materiali di risulta, sono computabili in € 500,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Davagna, la scrivente non ha reperito alcuna documentazione riguardante le opere riscontrate sul terreno.

Con riferimento alla presenza del forno in muratura riscontrato in sede di sopralluogo, si rileva che l'opera risulta assoggettata ad autorizzazione paesaggistica, in quanto riconducibile agli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato, ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, recante "Regolamento per l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", di cui all'Allegato B, punto B.18.

Dalle verifiche effettuate, non risulta l'autorizzazione paesaggistica prescritta, con conseguente la difformità dell'opera rispetto alla vigente normativa di tutela.

Considerata la modesta consistenza dell'intervento, si evidenzia che, sotto il profilo economico-procedurale, risulta maggiormente conveniente procedere alla rimozione del manufatto piuttosto che alla presentazione agli uffici competenti dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, finalizzata al mantenimento del forno in muratura.

Il costo stimato per la rimozione del forno in muratura è quantificabile in € 500,00, importo ritenuto congruo in considerazione della limitata entità delle lavorazioni necessarie, consistenti nella demolizione del manufatto, nel carico e trasporto a discarica dei materiali di risulta e nel ripristino dello stato dei luoghi senza necessità di opere edili complesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composto da meno di nove unità immobiliari; pertanto, non essendo prevista la nomina di un amministratore condominiale, non sono stati riscontrati vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno confina a nord con i mappali 11, 12 e con la strada vicinale del Fontanin; procedendo in senso orario, confina a est con il mappale 16 (bene n. 3 del lotto n. 1); a sud sempre con il mappale 16 (bene n. 3 del lotto n. 1) e il mappale 14 (bene n. 2 del lotto n. 1); a sud-ovest con il Fosso del Funtanin; infine, a ovest con i mappali 12 e 10 (cfr. all. 4).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno confina a nord con la strada vicinale del Fontanin; procedendo in senso orario, confina a est con il mappale 43 del foglio 38; a sud e a ovest con il mappale 16 del foglio 37 (bene n. 3 - lotto n. 1) (cfr. all. 4).

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1000,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	290,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 03/01/1977 al 23/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29
Dal 23/10/1986 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29
Dal 10/02/1993 al 04/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29
Dal 04/03/1994 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29
Dal 16/05/2007 al alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 13 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 1,29

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5-4).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 23/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,45
Dal 23/10/1986 al 10/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60



		Reddito agrario € 0,45
Dal 10/02/1993 al 04/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,45
Dal 04/03/1994 al 13/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,45
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,45
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 15 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,45

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5-5).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

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
37	13				Prato	4	1000 mq	0,77 €	1,29 €	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato e della disamina della documentazione reperita presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio (cfr. all. 5-4) la scrivente non riscontra la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e lo stato di fatto dei luoghi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
37	15				Prato arborato	2	290 mq	0,6 €	0,45 €	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato e della disamina della documentazione reperita presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Territorio (cfr. all. 5-5), la scrivente non riscontra la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e lo stato di fatto dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non si sono rilevate cause in corso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non si sono rilevate cause in corso.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno si presenta, per l'intera estensione, in condizioni tali da rendere difficoltoso sia l'accesso sia una completa ricognizione visiva, in ragione della diffusa e fitta vegetazione spontanea che lo ricopre (cfr. all. 2-4).

Sulla base dei dati catastali e delle condizioni riscontrabili in sede di sopralluogo, tenuto conto che il fondo è ubicato su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità colturale "prato", è ipotizzabile la presenza di sistemazioni a terrazzamento, riconducibili alle tradizionali "fasce" liguri.

Tuttavia, la copertura vegetazionale non ha consentito di accertarne con precisione né la reale configurazione né lo stato di manutenzione, che pertanto non risultano verificabili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno è in stato di abbandono, è presente una fitta vegetazione spontanea che non ne permette l'accesso (cfr. all. 2-5).

Sulla base dei dati catastali e delle condizioni riscontrabili in sede di sopralluogo, tenuto conto che il fondo è ubicato su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità colturale "prato arborato", è ipotizzabile



la presenza di sistemazioni a terrazzamento, riconducibili alle tradizionali “fasce” liguri.

Tuttavia, la copertura vegetazionale non ha consentito di accertarne con precisione né la reale configurazione né lo stato di manutenzione, che pertanto non risultano verificabili.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non si sono riscontrate parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non si sono riscontrate parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno in parola, ha una vocazione agricola, e risulta catastalmente con qualità di coltura prato.

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola “...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall’art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato – (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)”.

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Davagna afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Il terreno in parola, ha una vocazione agricola, e risulta catastalmente con qualità di coltura prato arborato.

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola “...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall’art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato – (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)”.

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Davagna afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/08/2005	42088	25779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	16/05/2007	14410	5237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/05/2007	21962	12084
		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.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/08/2005	42088	25779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salati Armando	16/05/2007	14410	5237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	24/05/2007	21962	12084
		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.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 06/08/2025
Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777



Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025
Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola "...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCATI (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento.

Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno.

I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua;
- Lettera g) Territorio coperto da boschi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola "...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCATI (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7).



In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento.

Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno.

I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua;
- Lettera g) Territorio coperto da boschi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da regolare accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Davagna, la scrivente non ha riscontrato pratiche edilizie inerenti al presente bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da regolare accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Davagna, la scrivente non ha riscontrato pratiche edilizie inerenti al presente bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Metodo di stima

Considerata la diversa tipologia degli immobili oggetto della presente perizia e i relativi contesti di mercato, si è ritenuto opportuno adottare approcci metodologici differenziati per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

Per quanto riguarda l'appartamento (bene n. 1), è stato utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta, basato su altri immobili con caratteristiche analoghe e recentemente oggetto di transazioni sul mercato.

Identificati gli immobili suddetti, similari nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.



La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, sulle basi delle indicazioni degli operatori del mercato immobiliare, in relazione alla tipologia e alla zona d'interesse (cfr. all. 13).

Il parametro unitario utilizzato è la superficie commerciale al metro quadrato, come determinata al precedente paragrafo "Consistenza".

Nel caso dei terreni agricoli (bene n. 2, bene n. 3, bene n. 4 e bene n. 5), il mercato delle compravendite risulta essere piuttosto statico, il che rende l'applicazione del metodo comparativo meno congrua e rappresentativa della realtà del settore.

Considerato l'attuale regime di vincoli sui terreni e la scarsità di beni comparabili, si è ritenuto più appropriato fare riferimento ai Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova, l'ultima pubblicazione disponibile risale all'anno 2014 (cfr. all. 13), rilevando che tali valori si possono ritenere attualmente validi, dato che il mercato è rimasto relativamente invariato nel tempo.

Per la determinazione della superficie dei terreni, si è fatto riferimento ai dati ufficiali dichiarati al Catasto Terreni.

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari
- Siti web di pubblicazioni del settore immobiliare
- O.M.I. a cura dell'Agenzia dell'Entrate
- Valori Agricoli Medi a cura dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova.

Formazione lotti

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere, ai fini della vendita, alla suddivisione del compendio immobiliare in due distinti lotti, al fine di favorire e incrementare la commerciabilità dei beni.

Si precisa inoltre che la vendita dei singoli lotti non è soggetta all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

Per quanto sopra, i lotti sono così identificati:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1
Si tratta di un appartamento posto al primo piano, così identificato catastalmente e corrispondente al terzo piano rispetto alla via De Mari, all'interno di un edificio privo di ascensore, composto complessivamente da tre piani fuori terra e da tre unità abitative. All'unità sono annesse una corte pertinenziale, una cantina e un locale caldaia, ubicati al piano terra sottostante, corrispondente al secondo piano rispetto alla via De Mari (cfr. all. 2-1). L'immobile è raggiungibile pedonalmente tramite il terreno di proprietà relativo al bene n. 2 della presente perizia, al quale si accede carrabilmente dalla via De Mari; la sistemazione di predetto terreno consente, inoltre, il parcheggio di autovetture (cfr. all. 2-2). L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno finestrato. Una piccola corte consente l'accesso all'appartamento nonché ai locali accessori (cantina e locale caldaia) posti al piano terra. L'immobile gode di buona esposizione, risultando libero su tutti e quattro i lati del fabbricato: a sud verso via De Mari e la vallata, e a ovest, nord ed est verso il versante collinare. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre la cantina e il locale caldaia presentano un'altezza utile interna pari a 2,45 m (cfr. all. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 18, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 67.002,00

Applicazione del metodo di stima

Si è proceduto con un'indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alla ricerca su siti web, e sono emersi i seguenti immobili ritenuti simili e pertanto utili alla comparazione (cfr. all. 13):

1. Appartamento situato al primo piano composto da soggiorno, cucina, bagno e tre camere da letto, terrazza e locale sottotetto, oltre terreno ad orto e bosco, in vendita a € 59.000,00, ubicato in via De Mari 28, di superficie pari a mq 100 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 59.000,00/mq 100 = €/mq 590,00$$

2. Appartamento situato al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, al piano terra cantina con giardino in vendita a € 24.500,00, ubicato in via Giovanni Bombrini 47, di superficie pari a mq 90 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 24.500,00/mq 90 = €/mq 272,22$$

3. Villetta semindipendente su tre piani, composta da, al piano terra, soggiorno, cucina, bagno e dispensa, al piano primo, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato, taverna e cantina, in vendita a € 135.000,00, ubicato in via Giovanni Bombrini 36, di superficie pari a mq 130 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 135.000,00/mq 130 = €/mq 1.038,46$$

Sulla base dei valori unitari sopra determinati, si ricava un valore medio al metro quadrato per immobili simili ubicati nella zona di riferimento, pari a:

$$€/mq (590,00 + 272,22 + 1.038,46) / 3 = €/mq 633,56$$

Le quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 13), riferite al 1° semestre 2025, relative alla zona Centrale / FASCIA CENTRALE DI DAVAGNA, indicano per le abitazioni di tipo economico valori compresi tra €/mq 430,00 e €/mq 630,00.

Dal confronto tra i dati sopra esposti si rileva che il valore stimato al metro quadrato per il bene in oggetto risulta sostanzialmente allineato alle quotazioni O.M.I.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle condizioni del contesto territoriale, il valore stimato al metro quadrato si arrotonda a:

€ 650,00/mq (euro seicentocinquanta/00 al metro quadrato)

e viene assunto quale valore unitario di riferimento ai fini della presente perizia.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari**

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con il quale confina direttamente. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 535 e 560 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.230 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da bosco con vegetazione arborea ad alto fusto e sottobosco spontaneo, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso; in tale porzione è presente una rampa carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, nonché uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di autoveicoli (cfr. all. 2-2). Il terreno è direttamente accessibile dalla strada comunale via De Mari e costituisce l'accesso esclusivo, sia carraio sia pedonale, all'immobile individuato come bene n. 1.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 14, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.760,00

Applicazione del metodo di stima

Nel caso del terreno relativo al bene n. 2, la semplice applicazione dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova, i cui ultimi dati pubblicati risalgono al 2014 (cfr. all. 13), non risulta pienamente rappresentativa delle caratteristiche del terreno oggetto di stima.

Il fondo è infatti in parte occupato da vegetazione spontanea, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso e risulta pertanto a servizio diretto del bene n. 1.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene congruo adottare una doppia metodologia di stima:

1. per la porzione pari a circa il 65% della superficie complessiva e ricadente nella zona del PUC destinata ad aree boscate, si applica il V.A.M.;
2. per la restante porzione, pari al 35% della superficie, si applica un valore unitario al metro quadrato pari al 10% e al 2% del valore unitario di € 650,00/mq calcolato per l'unità immobiliare ad uso abitativo, come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, per le aree esterne di pertinenza e per quelle eccedenti la superficie dell'unità abitativa.

Per la determinazione della superficie del terreno si è fatto riferimento ai dati ufficiali risultanti dal Catasto Terreni, pari a mq 1.230,00; conseguentemente:

1. il 65% della superficie corrisponde a mq 799,50;
2. il restante 35% risulta pari a mq 430,50.

Il valore dei terreni a coltura seminativo arborato, riportato dai V.A.M. per il Comune di Davagna, è pari a € 31.326,00 per ettaro (cfr. all. 13), corrispondente a €/mq 3,13, per superfici notevolmente inferiore all'ettaro, ai fini della presente stima, si adotta l'arrotondamento a €/mq 4,00.

1. Valore della porzione pari al 65% della superficie, mq 799,50:

$$799,50 \text{ mq} \times \text{€/mq } 4,00 = \text{€ } 3.198,00$$

2. Valore della porzione restante pari al 35% della superficie, mq 430,50:
considerando che la superficie commerciale del bene n. 1 è pari a mq 103,08, si applicano i valori ridotti secondo quanto previsto:

$$\text{mq } 103,08 \times (\text{€/mq } 650,00 \times 10\%) = \text{€ } 6.700,20$$

$$\text{mq } 300,42 \times (\text{€/mq } 650,00 \times 2\%) = \text{€ } 3.905,46$$

Valore di riferimento, complessivo del terreno:

$$\text{€ } 3.198,00 + \text{€ } 6.700,20 + \text{€ } 3.905,46 = \text{€ } 13.803,66$$

Pertanto il valore al metro quadrato risulta essere:

$$\text{€ } 13.803,66 / \text{mq } 1.230,00 = \text{€/mq } 11,22$$

Il valore così determinato si ritiene congruo arrotondarlo in aumento, considerato che sul terreno è possibile ricavare indicativamente due posti auto, particolarmente appetibili data la scarsità di parcheggi nella zona, ovvero a:



€/mq 12,00 (dodici/00 euro al metro quadrato)

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo trasversale sul versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con orientamento prevalente a sud. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 540 e 565 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.610 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da vegetazione spontanea ad alto fusto; una porzione ridotta, posta in adiacenza al fabbricato dove è ubicato l'appartamento bene n. 1, è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, consentendo l'ingresso diretto. Sempre in prossimità del fabbricato, un'ulteriore porzione del terreno sono visibili i terrazzamenti, ma risulta incolta con vegetazione rada e bassa (cfr. all. 2-3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 16, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.220,00

Applicazione dei metodi di stima

Il valore dei terreni con coltura a seminativo, riportato dai V.A.M. nel Comune di Davagna, è di € 15.501,00 per ettaro (cfr. all. 13), pari a €/mq 1,55, essendo una superficie notevolmente inferiore all'ettaro, ai fini della presente stima, si adotta l'arrotondamento a:

€/mq 2,00 (due/00 euro al metro quadrato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1	103,08 mq	650,00 €/mq	€ 67.002,00	100,00%	€ 67.002,00
Bene N° 2 - Terreno Davagna (GE) - Via De Mari	1230,00 mq	12,00 €/mq	€ 14.760,00	100,00%	€ 14.760,00
Bene N° 3 - Terreno Davagna (GE) - Via De Mari	1610,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.220,00	100,00%	€ 3.220,00
Valore di stima:					€ 84.982,00

Valore di stima: € 84.982,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Opere edili per ripristino dei luoghi (bene n. 2)	500,00	€
Opere edili per ripristino dei luoghi (bene n. 3)	500,00	€
Adeguamento impiantistica (bene n. 1)	11.100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (bene n. 1 e n. 2)	3.080,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (bene n. 1)	420,00	€

Valore finale di stima: € 65.132,90



La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Astegiudiziarie.it e Ivvgenova.it, non trovando riscontro alla ricerca.

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin
Il bene in oggetto consiste in un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 545 e 575 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 1.000 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-4). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 13, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00

Applicazione dei metodi di stima

Il valore dei terreni con coltura a prato, riportato dai V.A.M. nel Comune di Davagna, è di € 7.982,00 per ettaro (cfr. all. 13), pari a €/mq 0,798, essendo una superfice notevolmente inferiore all'ettaro, ai fini della presente stima, si adotta l'arrotondamento a:

€/mq 1,00 (uno/00 euro al metro quadrato)

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin
Trattasi di terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 550 e 565 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 290 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-5). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 290,00

Applicazione dei metodi di stima

Il valore dei terreni con coltura a prato arborato, desunto dai V.A.M. per il Comune di Davagna, è pari a € 9.564,00/ha (cfr. all. 13), corrispondente a €/mq 0,956; trattandosi di una superficie notevolmente inferiore all'ettaro, ai fini della presente stima, si adotta l'arrotondamento a:

€/mq 1,00 (uno/00 euro al metro quadrato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin	1000,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Bene N° 5 - Terreno Davagna (GE) - Strada	290,00 mq	1,00 €/mq	€ 290,00	100,00%	€ 290,00



vicinale del Fontanin					
Valore di stima:					€ 1.290,00

Valore di stima: € 1.290,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.225,50

La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Astegiudiziarie.it e Ivvgenova.it, non trovando riscontro alla ricerca.

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.

Rapallo, li 19/01/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ortofoto
- ✓ N° 2 - Documentazione fotografica (all. 2-1, 2-2, 2-3, 2-4,2-5)
- ✓ N° 3 - Planimetria dell'immobile (bene n. 1)
- ✓ N° 4 - Mappa catastale
- ✓ N° 5 - Visure catastali (all. 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 5-5)
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 - Certificati anagrafici
- ✓ N° 9 - Atto di provenienza
- ✓ N° 10 - Normativa urbanistica
- ✓ N° 11 - Titoli edilizi (all. 11-1, 11-2)
- ✓ N° 12 - Attestato di prestazione energetica (APE)
- ✓ N° 13 - Valori del mercato immobiliare

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cristalli Giovanna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1

Si tratta di un appartamento posto al primo piano, così identificato catastalmente e corrispondente al terzo piano rispetto alla via De Mari, all'interno di un edificio privo di ascensore, composto complessivamente da tre piani fuori terra e da tre unità abitative. All'unità sono annesse una corte pertinenziale, una cantina e un locale caldaia, ubicati al piano terra sottostante, corrispondente al secondo piano rispetto alla via De Mari (cfr. all. 2-1). L'immobile è raggiungibile pedonalmente tramite il terreno di proprietà relativo al bene n. 2 della presente perizia, al quale si accede carrabilmente dalla via De Mari; la sistemazione di predetto terreno consente, inoltre, il parcheggio di autovetture (cfr. all. 2-2). L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno finestrato. Una piccola corte consente l'accesso all'appartamento nonché ai locali accessori (cantina e locale caldaia) posti al piano terra. L'immobile gode di buona esposizione, risultando libero su tutti e quattro i lati del fabbricato: a sud verso via De Mari e la vallata, e a ovest, nord ed est verso il versante collinare. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre la cantina e il locale caldaia presentano un'altezza utile interna pari a 2,45 m (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 18, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 17

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto mediante due particelle graffate tra loro, identificate ai nn. 17 e 18; la normativa urbanistica vigente individua l'immobile con una diversa identificazione in riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico. Il bene ricade nell'Ambito Pr "AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo già agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra campagna ed insediamenti" di cui all'art. 11 delle "Norme di conformità e congruenza" del Piano Urbanistico Comunale" (cfr. all. 10). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento e come anzidetto una porzione della particella 17, pari al 40.7% in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con il quale confina direttamente. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 535 e 560 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.230 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da bosco con vegetazione arborea ad alto fusto e sottobosco spontaneo, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso; in tale porzione è presente una rampa carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, nonché uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di autoveicoli (cfr. all. 2-2). Il terreno è direttamente accessibile dalla strada comunale via De Mari e costituisce l'accesso esclusivo, sia carraio sia pedonale, all'immobile individuato come bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 14, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 65% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI



DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 35% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato – (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di “filtro” tra la campagna ed insediamenti)” (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo trasversale sul versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con orientamento prevalente a sud. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 540 e 565 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.610 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da vegetazione spontanea ad alto fusto; una porzione ridotta, posta in adiacenza al fabbricato dove è ubicato l'appartamento bene n. 1, è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, consentendo l'ingresso diretto. Sempre in prossimità del fabbricato, un'ulteriore porzione del terreno sono visibili i terrazzamenti, ma risulta incolta con vegetazione rada e bassa (cfr. all. 2-3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 16, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola “...ricade nella percentuale del 75% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato – (AREE BOSCAIE (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 25% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato – (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di “filtro” tra la campagna ed insediamenti)” (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 91,5%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento, e nella percentuale del 8,5% in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: - Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

Prezzo base d'asta: € 65.132,90

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin

Il bene in oggetto consiste in un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 545 e 575 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 1.000 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-4). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene;



tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 13, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola "...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Inseziata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin

Trattasi di terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 550 e 565 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 290 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-5). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Prato arborato

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola "...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOScate (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Inseziata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

Prezzo base d'asta: € 1.225,50



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 283/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.132,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 18, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 17	Superficie	103,08 mq
Stato conservativo:	Sulla base delle risultanze visive del sopralluogo effettuato, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è da ritenersi apparentemente ordinario (cfr. all. 2-1). Sono stati rilevati interventi di manutenzione eseguiti in epoca recente, che hanno interessato alcuni elementi dell'immobile. I componenti edilizi, le finiture interne e gli impianti, per quanto visivamente verificabili, si presentano complessivamente in condizioni di conservazione normale, compatibili con la destinazione d'uso dell'abitazione. La pavimentazione è prevalentemente realizzata in piastrelle di ceramica di diversa tipologia nella maggior parte dei locali; nelle camere da letto è invece presente pavimentazione in parquet. Le pareti e i soffitti risultano prevalentemente tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina presentano rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica. Si rileva inoltre la presenza di rivestimenti in perlinato di legno applicati su alcune pareti dell'ingresso, delle camere e del soggiorno. In una delle camere, il soffitto risulta rivestito con perline di legno, con struttura lignea e travi a vista. Il locale bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso WC e doccia; le condizioni generali di conservazione e manutenzione del locale sono valutate sufficienti. Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato, con finiture di carattere ordinario e dotate di ferramenta standard. Il portoncino di ingresso, posto al piano primo, è costituito da porta a doppia anta asimmetrica in legno massello, di maggiore consistenza e finitura rispetto alle porte interne, idonea alla funzione di accesso principale all'unità immobiliare. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, mentre le protezioni esterne sono costituite da persiane in legno. Nel complesso, i serramenti risultano in condizioni di manutenzione sufficienti, pur essendo elementi ormai datati. La cantina e il locale caldaia, situati al piano terra, sono pavimentati in piastrelle di ceramica e si presentano in condizioni di ordinaria manutenzione, compatibili con la destinazione d'uso dei locali. Entrambi sono dotati di impianto di illuminazione e rete idrica. L'accesso ai locali del piano terra avviene tramite un'ampia porta a due battenti in legno; adiacente a questa si trova l'accesso all'intercapedine, costituito da una porta in legno. Complessivamente, i serramenti d'ingresso necessitano di interventi di manutenzione, pur mantenendo la funzionalità di base. L'area cortilizia esterna di pertinenza si sviluppa su due livelli, corrispondenti ai piani dell'unità immobiliare. La porzione inferiore, antistante l'ingresso della cantina e dell'accesso all'intercapedine, risulta parzialmente pavimentata con piastrelle in ceramica tipo simil cotto e, in parte, con pavimentazione in pietra; nella porzione posta a est dell'edificio l'area è lasciata a terra naturale. Il livello superiore, antistante l'ingresso dell'appartamento, è costituito da un marciapiede che funge da soletta di copertura dell'intercapedine sottostante, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica tipo simil cotto. Le finiture delle parti comuni (facciate e tetto) presentano caratteristiche ordinariamente adeguate; lo stato di manutenzione generale del fabbricato risulta nella norma. Non sono emerse evidenti situazioni di degrado né anomalie tali da compromettere l'ordinaria fruibilità dell'immobile, fermo restando che le valutazioni espresse hanno carattere esclusivamente visivo.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento posto al primo piano, così identificato catastalmente e corrispondente al terzo piano rispetto alla via De Mari, all'interno di un edificio privo di ascensore, composto complessivamente da tre piani fuori terra e da tre unità abitative. All'unità sono annesse una corte pertinenziale, una cantina e un locale caldaia, ubicati al piano terra sottostante, corrispondente al secondo piano rispetto alla via De Mari (cfr. all. 2-1). L'immobile è raggiungibile pedonalmente tramite il terreno di proprietà relativo al bene n. 2 della presente perizia, al quale si accede carrabilmente dalla via De Mari; la sistemazione di predetto terreno consente, inoltre, il parcheggio di autovetture (cfr. all. 2-2). L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno finestrato. Una piccola corte consente l'accesso all'appartamento nonché ai locali accessori (cantina e locale caldaia) posti al piano terra. L'immobile gode di buona esposizione, risultando libero su tutti e quattro i lati del fabbricato: a sud verso via De Mari e la vallata, e a ovest, nord ed est verso il versante collinare. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre la cantina e il locale caldaia presentano un'altezza utile interna pari a 2,45 m (cfr. all. 3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nell'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Davagna, risulta residente il figlio		



	degli esegutati **** Omissis **** (cfr. all. 8).
--	--

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via De Mari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 14, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1230,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta, per la maggior parte della sua estensione, in condizioni tali da non consentire un'agevole accessibilità né una completa ispezione visiva, a causa della fitta vegetazione spontanea che ne ricopre il suolo (cfr. all. 2-2). Tale circostanza non ha permesso di verificare puntualmente la conformazione morfologica e le eventuali sistemazioni sottostanti. In base ai dati catastali e allo stato di fatto rilevabile in sede di sopralluogo, si può presumere che, trattandosi di versante collinare e risultando il fondo censito catastalmente con qualità di coltura "seminativo arborato", il terreno possa essere interessato dalla presenza di terrazzamenti realizzati con le tipiche "fasce" liguri; tuttavia, a causa della fitta vegetazione presente, non è stato possibile accertare puntualmente né la reale conformazione del fondo né l'eventuale stato di conservazione e degrado dei terrazzamenti, che pertanto non possono essere confermati. La restante porzione del terreno, direttamente accessibile dalla strada comunale, risulta invece agevolmente ispezionabile ed è interessata dalla presenza di una rampa carrabile pavimentata, realizzata con posa in opus incertum in pietra, che conduce a una zona di limitata estensione, pressoché pianeggiante, lasciata a terreno naturale. Tale area si presenta in condizioni di conservazione sufficienti. Sono inoltre presenti una recinzione in metallo e un cancello scorrevole automatizzato, nonché un impianto citofonico collegato all'appartamento individuato come bene n. 1; anche tali elementi risultano, allo stato del sopralluogo, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti (cfr. all. 2-2).		
Descrizione:	Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare dell'impiuvio del Fosso del Funtanin, con il quale confina direttamente. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 535 e 560 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.230 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da bosco con vegetazione arborea ad alto fusto e sottobosco spontaneo, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso; in tale porzione è presente una rampa carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, nonché uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di autoveicoli (cfr. all. 2-2). Il terreno è direttamente accessibile dalla strada comunale via De Mari e costituisce l'accesso esclusivo, sia carraio sia pedonale, all'immobile individuato come bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno, costituendo l'unico accesso al bene n. 1, risulta attualmente utilizzato dal soggetto ivi residente, ovvero dal figlio degli esegutati **** Omissis **** (cfr. all. ?).		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via De Mari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 16, Qualità Seminativo	Superficie	1610,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno oggetto di stima si presenta, per la maggior parte della propria estensione, in condizioni tali da non consentire un'agevole accessibilità né una completa ispezione visiva, a causa della fitta vegetazione spontanea presente (cfr. all. 2-3). In base alle risultanze catastali e allo stato dei luoghi rilevabile in sede di sopralluogo, considerato che il fondo insiste su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità colturale "seminativo", si può presumere la possibile presenza di terrazzamenti realizzati secondo le tradizionali "fasce" liguri; tuttavia, la vegetazione presente non ha permesso di verificarne con certezza né l'effettiva conformazione né lo stato di conservazione, che pertanto non possono essere confermati. La restante porzione del terreno, in prossimità dell'unità abitativa (bene n. 1), risulta agevolmente accessibile e ispezionabile ed è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, con pavimentazione in elementi di pietra posata ad opus incertum in condizioni complessivamente sufficienti. In		



	adiacenza al fabbricato, con accesso dalla medesima area, è presente un'ulteriore porzione di terreno, terrazzata ma incolta, con vegetazione rada e bassa, in condizioni manutentive complessivamente sufficienti (cfr. all. 2-3).
Descrizione:	Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo trasversale sul versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con orientamento prevalente a sud. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 540 e 565 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.610 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da vegetazione spontanea ad alto fusto; una porzione ridotta, posta in adiacenza al fabbricato dove è ubicato l'appartamento bene n. 1, è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, consentendo l'ingresso diretto. Sempre in prossimità del fabbricato, un'ulteriore porzione del terreno sono visibili i terrazzamenti, ma risulta incolta con vegetazione rada e bassa (cfr. all. 2-3).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta parzialmente occupato dal figlio degli esecutati **** Omissis **** (cfr. all. 8), in quanto utilizzato quale pertinenza del bene n. 1, presso il quale lo stesso risulta residente.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.225,50

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 13, Qualità Prato	Superficie	1000,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta, per l'intera estensione, in condizioni tali da rendere difficoltoso sia l'accesso sia una completa ricognizione visiva, in ragione della diffusa e fitta vegetazione spontanea che lo ricopre (cfr. all. 2-4). Sulla base dei dati catastali e delle condizioni riscontrabili in sede di sopralluogo, tenuto conto che il fondo è ubicato su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità culturale "prato", è ipotizzabile la presenza di sistemazioni a terrazzamento, riconducibili alle tradizionali "fasce" liguri. Tuttavia, la copertura vegetazionale non ha consentito di accertarne con precisione né la reale configurazione né lo stato di manutenzione, che pertanto non risultano verificabili.		
Descrizione:	Il bene in oggetto consiste in un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 545 e 575 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 1.000 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-4). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Prato	Superficie	290,00 mq



	arborato		
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di abbandono, è presente una fitta vegetazione spontanea che non ne permette l'accesso (cfr. all. 2-5). Sulla base dei dati catastali e delle condizioni riscontrabili in sede di sopralluogo, tenuto conto che il fondo è ubicato su un versante collinare ed è censito catastalmente con qualità colturale "prato arborato", è ipotizzabile la presenza di sistemazioni a terrazzamento, riconducibili alle tradizionali "fasce" liguri. Tuttavia, la copertura vegetazionale non ha consentito di accertarne con precisione né la reale configurazione né lo stato di manutenzione, che pertanto non risultano verificabili.		
Descrizione:	Trattasi di terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 550 e 565 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 290 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-5). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI, CIV. 25, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 06/08/2025
Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/05/2007
Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
Importo: € 413.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.800,00
Percentuale interessi: 5,315 %
Rogante: Notaio Salati Armando
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 14411
N° raccolta: 5238
Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA DE MARI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 24/05/2007

Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777

Quota: 1/1

Importo: € 413.600,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.800,00

Percentuale interessi: 5,315 %

Rogante: Notaio Salati Armando

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 14411

N° raccolta: 5238

Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 24/05/2007

Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777

Quota: 1/1

Importo: € 413.600,00

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

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

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 206.800,00

Percentuale interessi: 5,315 %

Rogante: Notaio Salati Armando

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 14411

N° raccolta: 5238

Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - STRADA VICINALE DEL FONTANIN

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 24/05/2007

Reg. gen. 21963 - Reg. part. 5777

Quota: 1/1

Importo: € 413.600,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.800,00

Percentuale interessi: 5,315 %

Rogante: Notaio Salati Armando

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 14411

N° raccolta: 5238

Note: La Banca di Roma S.p.A., a seguito di operazioni societarie, risulta confluita in UniCredit S.p.A., attuale parte creditrice della presente procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/08/2025

Reg. gen. 28435 - Reg. part. 22531

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA

Procedura esecutiva n. 283/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Tommaso Sdogati

Esperto stimatore: Arch. Cristalli Giovanna

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Cristalli Giovanna, nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe, in adempimento a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 01.06.2026, deposita la presente relazione integrativa.

Con il predetto provvedimento il G.E., condividendo le osservazioni formulate dalla Professionista Delegata nella relazione del 01.06.2026, ha disposto la **formazione di un unico lotto** comprendente i beni già individuati come Lotto n. 1 e Lotto n. 2, con indicazione del relativo prezzo di vendita.

2. FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

Preso atto che:

- i terreni già identificati nel Lotto n. 2 risultano confinanti con quelli ricompresi nel Lotto n. 1;
- il valore stimato del Lotto n. 2 è modesto;
- la commercializzazione congiunta dei beni può accrescerne l'appetibilità sul mercato e favorire una più agevole ed efficace collocazione del compendio immobiliare;

si procede alla formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari, civ. 25, piano T-1

Si tratta di un appartamento posto al primo piano, così identificato catastalmente e corrispondente al terzo piano rispetto alla via De Mari, all'interno di un edificio privo di ascensore, composto complessivamente da tre piani fuori terra e da tre unità abitative. All'unità sono annesse una corte pertinenziale, una cantina e un locale caldaia, ubicati al piano terra sottostante, corrispondente al secondo piano rispetto alla via De Mari (cfr. all. 2-1). L'immobile è raggiungibile pedonalmente tramite il terreno di proprietà relativo al bene n. 2 della presente perizia, al quale si accede carrabilmente dalla via De Mari; la sistemazione di predetto terreno consente, inoltre, il parcheggio di autovetture (cfr. all. 2-2). L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno finestrato. Una piccola corte consente l'accesso all'appartamento nonché ai locali accessori (cantina e locale caldaia) posti al piano terra. L'immobile gode di buona esposizione, risultando libero su tutti e quattro i lati del fabbricato: a sud verso via De Mari e la vallata, e a ovest, nord ed est verso il versante collinare. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre la cantina e il locale caldaia presentano un'altezza utile interna pari a 2,45 m (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 18, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto mediante due particelle graffate tra loro, identificate ai nn. 17 e 18; la normativa urbanistica vigente individua



l'immobile con una diversa identificazione in riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico. Il bene ricade nell'Ambito Pr "AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo già agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra campagna ed insediamenti" di cui all'art. 11 delle "Norme di conformità e congruenza" del Piano Urbanistico Comunale" (cfr. all. 10). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento e come anzidetto una porzione della particella 17, pari al 40.7% in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con il quale confina direttamente. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 535 e 560 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.230 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da bosco con vegetazione arborea ad alto fusto e sottobosco spontaneo, mentre una porzione, posta in adiacenza alla strada comunale via De Mari, è sistemata ad area di accesso; in tale porzione è presente una rampa carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, nonché uno spazio destinato alla manovra e alla sosta di autoveicoli (cfr. all. 2-2). Il terreno è direttamente accessibile dalla strada comunale via De Mari e costituisce l'accesso esclusivo, sia carraio sia pedonale, all'immobile individuato come bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 14, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 65% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCATI (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 35% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via De Mari.

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo trasversale sul versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con orientamento prevalente a sud. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 540 e 565 metri s.l.m. e presenta una superficie complessiva pari a circa 1.610 mq. Il terreno risulta in gran parte occupato da vegetazione spontanea ad alto fusto; una porzione ridotta, posta in adiacenza al fabbricato dove



è ubicato l'appartamento bene n. 1, è sistemata a cortile di accesso all'abitazione, consentendo l'ingresso diretto. Sempre in prossimità del fabbricato, un'ulteriore porzione del terreno sono visibili i terrazzamenti, ma risulta incolta con vegetazione rada e bassa (cfr. all. 2-3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 16, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 75% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCATI (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati) e nella percentuale del 25% in area disciplinata dall'art. 11 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE A PRESIDIO AMBIENTALE INSEDIATE (Pr) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE aree marginali scarsamente insediate con uso del suolo sia agricolo a coltivi con evidenti segni di sottoutilizzo o abbandono, con funzione di "filtro" tra la campagna ed insediamenti)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 91,5%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento, e nella percentuale del 8,5% in zona ID CO "Insediamento Diffuso" a regime normativo di Consolidamento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

Prezzo base d'asta: € 65.132,90 (ex Lotto 1)

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin**

Il bene in oggetto consiste in un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 545 e 575 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 1.000 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-4). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 13, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola " ...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCATI (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Strada vicinale del Fontanin

Trattasi di terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, sviluppato prevalentemente in senso trasversale lungo il versante collinare dell'impluvio del Fosso del Funtanin, con esposizione principale orientata verso sud. L'appezzamento presenta un andamento altimetrico compreso indicativamente tra le quote di 550 e 565 metri s.l.m., la superficie complessiva del terreno è pari a circa 290 mq. Il fondo risulta in larga parte occupato da vegetazione spontanea, prevalentemente arborea ad alto fusto, che limitano la fruibilità e la leggibilità morfologica del terreno (cfr. all. 2-5). L'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada vicinale del Funtanin, posta a monte del bene; tuttavia, sul posto non risulta chiaramente identificabile l'esatta individuazione del terreno stesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 15, Qualità Prato arborato

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

Destinazione urbanistica: Nel Progetto Definitivo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n. 32 del 06/11/2010, il bene in parola "...ricade nella percentuale del 100% in area disciplinata dall'art. 17 delle N.D.A. del PUC approvato - (AREE BOSCADE (Ab) TERRITORI NON INSEDIATI IN AMBITI DI CONSERVAZIONE ambiti naturali di tipo boscati)" (cfr. all. 7). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade nella percentuale del 100%, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Altresì, ricade in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi della Legge Regionale n. 4/99, come integrata e modificata dalle intervenute disposizioni di cui al Piano Stralcio di Bacino del Torrente Bisagno. I vincoli paesaggistico-ambientali ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42 del 22/01/2004, che ricadono sull'immobile in parola, sono: -Lettera c) Fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua; -Lettera g) Territorio coperto da boschi.

Prezzo base d'asta: € 1.225,50 (ex Lotto 2)

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Tenuto conto delle valutazioni già espresse nella relazione di stima originaria e considerato che l'accorpamento dei beni non comporta modifiche alle caratteristiche intrinseche degli stessi, il valore del lotto unico viene determinato come segue:

Bene N° 1, Bene N° 2, Bene N° 3 (ex Lotto 1) € 65.132,90

Bene N° 4, Bene N° 5 (ex Lotto 2) € 1.225,50

Totale Lotto Unico € 66.358,40

Pertanto:

Prezzo di vendita del Lotto Unico è pari ad € 66.358,40

da assumere quale riferimento per la predisposizione del bando di vendita.

Rapallo, li 01/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cristalli Giovanna

