

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	5
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	6
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	8
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	9
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	11
Patti	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	11
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	11



Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	13
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	14
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	18
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	18
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	20
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.680,00	25



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....26

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 126

Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T27



INCARICO

In data 12/08/2024, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/30 B - 16129 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 010 585366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 3,5 così articolati:

- locali al piano primo con accesso tramite scala esterna (posta nella corte del sub. 2 oggetto di esecuzione come bene n. 2);

Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.

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

Nelle corografie unite alla presente quale Allegato 01, viene indicato l'accesso della strada sterrata (all'altezza del galoppatoio) dal quale è possibile raggiungere l'immobile.

Davagna è un comune della città metropolitana di Genova, situato a nord-est rispetto il capoluogo sulla sponda destra dell'alta val Bisagno, raggiungibile dalla Strada Statale 45 attraversando il ponte di Cavassolo.

I trasporti interurbani vengono svolti con corriere gestite da AMT.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 4,5 così articolati:

- locale al piano seminterrato ad uso cantina (ex stalla);

- locali al piano terreno attualmente non accessibili per solaio non in sicurezza con accesso tramite ponteggio (posto nella corte).

Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.



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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

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

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Il fabbricato rurale con annessa corte circostante, composto dalle due unità immobiliari oggetto di perizia (mappale 680 subb. 1 e 2), confina da nord e proseguendo in senso orario: con il terreno mappale 171 su cui insiste "tramite carrabile", con ex strada vicinale, con corte annessa al mappale 215, con il fabbricato in aderenza mappale 215 e infine con il mappale 700 (piazzale in uso al fabbricato 215).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano primo	28,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

Per il calcolo della superficie lorda sono stati considerati i muri fino a cm 50 di spessore.

Si precisa che l'altezza riportata nella tabella sovrastante del locale è ottenuta dalla media delle altezze minime



e massime del locale.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	28,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	2,45 m	Seminterrato
Corte	58,00 mq	58,00 mq	0,05	2,90 mq	0,00 m	Terreno
Locali piano terreno	28,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,60 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				50,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02, è visibile la sua disposizione interna.

Per il calcolo della superficie lorda sono stati considerati i muri fino a cm 50 di spessore.

Si precisa che la superficie del piano terreno è stata ricostruita sulla base della volumetria del fabbricato, non potendo eseguire il rilievo per solaio non in sicurezza.

Le due porzioni dell'unità immobiliare (sub. 2) di fatto risultano già divise con loro accesso esterno indipendente;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/2002 al 25/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 680, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Vani Rendita € 139,19 Piano 1
Dal 25/11/2002 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 680, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 139,19 Piano 1



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.
Si fa presente che:
- in data 21.08.2002 è stato costituito catastalmente l'immobile;
- in data 28.07.2003 è stata validata d'ufficio la rendita catastale proposta;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/2002 al 25/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 680, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Vani Rendita € 178,95 Piano S1-T
Dal 25/11/2002 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 680, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 178,95 Piano S1-T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Si precisa che la data riportata come termine della proprietà dell'esecutato corrisponde alla data di richiesta della visura storica.
Si fa presente che:
- in data 21.08.2002 è stato costituito catastalmente l'immobile;
- in data 28.07.2003 è stata validata d'ufficio la rendita catastale proposta;
- in data 09.11.2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	31	680	1		A4	2	3,5 vani	44 mq	139,19 €	1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 03) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- sopraelevazione del solaio del piano;
- creazione di un gradino per accedere ai locali;
- demolizione di tutte le tramezze interne;
- realizzazione di una stanza dotata di predisposizioni per un bagno con tramezze in cartongesso (non terminate);
- sopraelevazione delle bucatore delle finestre;
- chiusura esterna delle bucatore di due finestre (parete nord e parete est);
- rifacimento della copertura con modifica delle altezze interne del piano;

In quanto all'interno dell'immobile erano in corso lavori attualmente interrotti, una volta terminate le opere e definita la disposizione interna dei locali, occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	680	2		A4	2	4,5 vani	57 mq	178,95 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 04) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione di un muro di spina nel locale cantina (ex stalla) mai esistito;
- demolizione del ripostiglio per ampliamento del wc trasformato in bagno e della scala di accesso;
- rifacimento del solaio sovrastante con modifica delle altezze interne del piano;

In quanto all'interno dell'immobile erano in corso lavori attualmente interrotti, una volta terminate le opere e definita la disposizione interna dei locali, occorre presentare variazione catastale il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per il tecnico, oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti catastali.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Atto di compravendita Notaio NOLI Angelo del 25.11.2002 Rep. 51204, unito alla presente quale Allegato 05;
- Elenco delle formalità dell'esecutato;
- Pratica Edilizia n. 839/1935 prot. 2014 del 02.12.1935;
- Pratica Edilizia n. 731/1972 prot. 2993 del 11.11.1972;
- Pratica Edilizia n. 100/1988 prot. 4403 del 30.09.1988;
- Pratica Edilizia n. 32/2000 prot. 2182 del 15.04.2000.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

L'immobile risulta in pessime condizioni manutenzione.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

L'immobile (composto da due unità immobiliari) non può essere venduto separatamente trattandosi di un piccolo fabbricato rurale da terra a cielo, non vi sono parti comuni.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Si fa presente che il bene si trova all'interno di un agglomerato rurale composto da due fabbricati contigui, raggiungibili tramite una strada sterrata carrabile comune che è stata realizzata con l'accordo di tutti i proprietari dei terreni su cui insiste al fine di renderli accessibili (dichiarazione del vicino allo scrivente). Nell'estratto di mappa, unito alla presente quale allegato 06, è indicata una strada vicinale che rasenta il fabbricato ad oggi non più utilizzata.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive del fabbricato rurale con annessa corte circostante (composto dalle due unità immobiliari oggetto di perizia) rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 07.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- strutture verticali: in muratura di pietrame con sopraelevazione in laterizio, al piano cantina è stato realizzato un contrafforte in cls armato;
- solaio piano terreno: in legno attualmente non in sicurezza;
- solaio piano primo: in legno rivestito al piano del calpestio con cls non rifinito;
- copertura: a falde inclinate con tegole alla marsigliese.

COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE

- facciate: intonacate - condizioni scadenti.



PIANO SEMINTERRATO (cantina sub. 2)

- porta d'ingresso: in legno smontata e posta all'interno del locale - condizione scadente;
- infissi esterni: finestra in legno - condizione scadente;
- pavimento: in terra battuta e pietre - condizione scadente;
- pareti: parzialmente intonacate - condizioni scadenti;
- soffitti: travi e tavole in legno a vista - condizioni scadenti.

PIANO TERRENO (locali sub. 2)

- porta d'ingresso: in legno e vetro - condizione scadente;
- infissi esterni: finestre in legno tamponate internamente con pannelli in legno - condizioni scadenti;
- infissi interni: porte in legno - condizioni scadenti;
- pavimenti: in linoleum con disegno a piastrelle di cotto - condizioni scadenti;
- pareti: perimetrali intonacate e tinteggiate, divisorie in legno tinteggiate - condizioni scadenti;
- soffitti: vecchio solaio tagliato presente sopra il bagno, nuovo solaio sopraelevato in travi e tavole in legno a vista macchiato da infiltrazione - condizioni scadenti;
- cucina: pavimento in linoleum e pareti tinteggiate - condizioni scadenti;
- bagno: non visionato per solaio non in sicurezza, dalla fotografia 23 si intravede la presenza di un box doccia e di un bidet smontato - condizioni scadenti.

PIANO PRIMO (locali sub. 1)

- scala di accesso: in calcestruzzo - condizione scadente;
- porta d'ingresso: assente;
- infissi esterni: assenti o finestre in legno vetuste - condizioni scadenti;
- infissi interni: assenti;
- pavimenti: in battuto di cemento - condizioni scadenti;
- pareti: perimetrali parzialmente intonacate, divisorie in cartongesso non terminata ove è presente una predisposizione del bagno - condizioni scadenti;
- soffitti: con travi e tavole in legno a vista con presenza d'infiltrazione - condizioni scadenti.

IMPIANTI

- gas: non è stato individuato nessun impianto;
- elettrico: non sono state reperite certificazioni è presente un contatore al piano terreno;
- fognario: si presume allacciato ad una fossa settica;
- idrico: si presume allacciato ad un acquedotto consortile;
- termico: non è stato individuato nessun impianto ad esclusione di un vecchio boiler elettrico installato nel vano scala del piano primo.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

L'immobile risulta libero



L'immobile come indicato dal verbale delle So.Ve.Mo. del 30.10.2024 risulta fatiscante, tutto aperto e accessibile da chiunque, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del vicino.
Nel predetto verbale il vicino riferisce che i beni presenti al piano terreno insieme ai ponteggi sono di sua proprietà, come da accordi con il proprietario.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2002 al 15/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NOLI Angelo	25/11/2002	51204	15409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	28/11/2002	41603	29249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Genova	28/11/2002	6081	1V

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile certifica le provenienze alla data del 18.07.2024, lo scrivente in data 15.03.2025 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile, dalle quali non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento immobiliare (V. Allegato 08).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2002 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			



15/03/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NOLI Angelo	25/11/2002	51204	15409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova	28/11/2002	41602	29248
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Genova	28/11/2002	6081	1V

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile certifica le provenienze alla data del 18.07.2024, lo scrivente in data 15.03.2025 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile, dalle quali non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento immobiliare (V. Allegato 08).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
Iscritto a Genova il 05/06/2006
Reg. gen. 27672 - Reg. part. 6804
Quota: 1/1
Importo: € 34.978,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.489,07
Rogante: GEST LINE S.P.A.
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 146395
N° raccolta: 48
Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è denominata **** Omissis ****
- Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 07/01/2022
Reg. gen. 470 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 167.000,00

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/12/2021

N° repertorio: 6960

N° raccolta: 4821

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 25/11/2002

Iscritto a Genova il 03/11/2022

Reg. gen. 39115 - Reg. part. 6357

Quota: 1/1

Importo: € 88.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 44.000,00

Rogante: Notaio NOLI Angelo

Data: 25/11/2002

N° repertorio: 51205

Note: Durata mutuo 25 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito alla società procedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/06/2013

Reg. gen. 17871 - Reg. part. 13132

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione viene indicato che **** Omissis **** interviene all'atto non in proprio ma nella qualità di mandataria della **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/07/2024

Reg. gen. 24891 - Reg. part. 19636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile certifica le formalità pregiudizievoli alla data del 18.07.2024, lo scrivente in data 15.03.2025 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile, dalle quali non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento immobiliare (V. Allegato 08).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
Iscritto a Genova il 05/06/2006
Reg. gen. 27672 - Reg. part. 6804
Quota: 1/1
Importo: € 34.978,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.489,07
Rogante: GEST LINE S.P.A.
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 146395
N° raccolta: 48
Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è denominata **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 07/01/2022
Reg. gen. 470 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 167.000,00
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 27/12/2021
N° repertorio: 6960
N° raccolta: 4821
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 25/11/2002
Iscritto a Genova il 03/11/2022
Reg. gen. 39115 - Reg. part. 6357
Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.000,00
Rogante: Notaio NOLI Angelo
Data: 25/11/2002
N° repertorio: 51205
Note: Durata mutuo 25 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito alla società procedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/06/2013

Reg. gen. 17871 - Reg. part. 13132

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione viene indicato che **** Omissis **** interviene all'atto non in proprio ma nella qualità di mandataria della **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/07/2024

Reg. gen. 24891 - Reg. part. 19636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che, poiché la certificazione notarile certifica le formalità pregiudizievoli alla data del 18.07.2024, lo scrivente in data 15.03.2025 ha eseguito ricerche Ipo-catastali sul debitore esecutato inerenti l'immobile, dalle quali non sono emerse ulteriori formalità successive al pignoramento immobiliare (V. Allegato 08).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 06.11.2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AB gestita dall'art. 17, Zona C - Rischio alto della carta della pericolosità e criticità geomorfologia e sismica.

Si evidenzia che l'immobile ricade, in base al Piano di Bacino (Torrente Bisagno) in aree sottoposte a vincolo idrogeologico; in particolare, in classe R0 di rischio idrogeologico, e in classe Pg3b di suscettibilità al dissesto (norma di attuazione art. 16, C.3-Ter e art. 16Ter) trovandosi a m 150 dal rio.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1



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

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica del fabbricato, presso l'Archivio Progetti del Comune di Davagna sono state reperite le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n. 839/1935 Prot. 2014 del 02.12.1935 per interventi di riparazione tetto con autorizzazione del 02.12.1935, unita alla presente quale allegato 09;
- Pratica edilizia n. 731/1972 Prot. 2993 del 11.11.1972 per interventi di riparazione tetto con autorizzazione n. 2993 del 16 novembre 1972, unita alla presente quale Allegato 10;
- Pratica edilizia n. 100/1988 Prot. 4403 del 30.09.1988 per interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della copertura a due falde in tegole alla marsigliese e nel rifacimento degli intonaci di facciata, con autorizzazione edilizia n. 62/1988 prot. 4403 del 07.10.1988, unita alla presente quale Allegato 11;
- Pratica edilizia n. 32/2000 Prot. 2182 del 15.04.2000 per interventi di manutenzione straordinaria, inerenti il rifacimento della copertura e dei prospetti, sostituzione canale di gronda e pluviali, con autorizzazione edilizia n. 13/2000 prot. 3141 del 06.06.2000, unita alla presente quale Allegato 12;

Si precisa che in nessuna pratica reperita in comune sono presenti planimetrie del fabbricato.

Per il fabbricato in oggetto, dai documenti reperiti dal Comune non è emersa la presenza del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per la conformità urbanistica-edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02), di cui lo scrivente ha eseguito parzialmente il rilievo, e la planimetrie catastali (v. Allegati 03-04) riscontrando le seguenti difformità interne:

- errata rappresentazione del muro di spina al piano cantine;
- realizzazione di contrafforte in cls armato al piano cantine;
- ampliamento locale bagno del piano terreno;
- sopraelevazione soletta del piano primo (circa 70 cm);
- tamponatura esterna finestre piano primo;
- spostamento e ampliamenti varchi esterni finestre piano primo per sopraelevazione;
- sopraelevazione copertura (circa 50 cm);

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di Scia in Sanatoria (strutturale) ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia da € 516,00 a € 5164,00 (da concordare con il tecnico comunale al momento della presentazione della pratica) per sanzione edilizia e presentazione pratica oltre ad € 1.500,00 per oneri professionista.

- Pratica paesaggistica in sanatoria (accertamento di compatibilità paesaggistica) con sanzione minima di € 516,00;

Eseguite le sanatorie occorre presentare la SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) allegando il Collaudo strutturale, le nuove planimetrie catastali, l'Attestato di Prestazione Energetica, la certificazione di allaccio alla rete acqua potabile e la certificazione di allaccio alla fognatura o la pratica per posare una Fossa Imhoff.



Il costo per tali pratiche, trattandosi di immobile dove sono stati eseguiti lavori attualmente interrotti, situato in area isolata rispetto al centro abitato, non risulta facilmente quantificabile fino al momento della presentazione delle stesse.

Il collaboratore dello scrivente geom. Marco Gallo, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 8219, ha predisposto dichiarazione d'esenzione dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'immobile per le sue caratteristiche attuali ricade nella casistica di cui al D.M. 25.06.2015, Allegato 1, Appendice A lett. g), tale dichiarazione viene unita alla presente quale Allegato 13.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1
Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 3,5 così articolati: - locali al piano primo con accesso tramite scala esterna (posta nella corte del sub. 2 oggetto di esecuzione come bene n. 2); Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.600,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T
Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 4,5 così articolati: - locale al piano seminterrato ad uso cantina (ex stalla); - locali al piano terreno attualmente non accessibili per solaio non in sicurezza con accesso tramite ponteggio (posto nella corte). Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1	38,00 mq	200,00 €/mq	€ 7.600,00	100,00%	€ 7.600,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T	50,40 mq	200,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.080,00
Valore di stima:					€ 17.680,00

Valore di stima: € 17.680,00

Valore finale di stima: € 17.680,00



Trattandosi della stima di un fabbricato rurale (attiguo ad un altro) frazionato catastalmente ma attualmente non vendibile separatamente, come ampiamente descritto in relazione; per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte.

Considerato che il fabbricato è situato nella frazione di Piane di Sella del Comune di Davagna (GE) dove gli immobili in quell'area non sono oggetto di compravendite frequenti esistendo solamente un mercato sporadico per l'acquisto di seconde case; lo scrivente non rintracciando vendite recenti su beni comparabili (sito Comparabilitalia), utilizza come l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quanto indicato nel Borsino Immobiliare - F.I.M.A.A. (Dove viene indicato sommariamente il comune di Davagna), dal quale acquisisce i seguenti dati:

	valore minimo	valore massimo
-OMI (2024 - II° semestre)	€/mq 430,00	€/mq 630,00
- F.I.M.A.A. (2023-24)	€/mq 500,00	€/mq 800,00

Tenuto conto che l'accesso all'immobile, posto in località Piane di Sella, avviene dalla pubblica via tramite una strada sterrata che consente anche l'accesso al maneggio, del percorso della strada di circa m 420 che nel periodo invernale può risultare difficoltoso, delle pessime condizioni di manutenzione del fabbricato, delle onerose pratiche edilizie per sanare l'immobile, delle successive pratiche catastali, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 200,00 al metro quadro da applicare ad ogni superficie convenzionale dei due beni facenti parte del lotto.

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

Genova, li 11/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lanero Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografie
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale e prospetti
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Planimetria catastale sub. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale sub. 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Atto Not. Noli Rep. 51204
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Estratto di mappa



- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Elenco formalità dell'esecutato
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Pratica edilizia n. 839 Prot. 2014 del 1935
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Pratica edilizia n. 731 Prot. 2993 del 1972
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Pratica edilizia n. 100 Prot. 4403 del 1988
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Pratica edilizia n. 32 Prot. 2182 del 2000
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Dichiarazione esenzione APE
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1
Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 3,5 così articolati: - locali al piano primo con accesso tramite scala esterna (posta nella corte del sub. 2 oggetto di esecuzione come bene n. 2); Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 06.11.2010, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AB gestita dall'art. 17, Zona C - Rischio alto della carta della pericolosità e criticità geomorfologia e sismica. Si evidenzia che l'immobile ricade, in base al Piano di Bacino (Torrente Bisagno) in aree sottoposte a vincolo idrogeologico; in particolare, in classe R0 di rischio idrogeologico, e in classe Pg3b di suscettibilità al dissesto (norma di attuazione art. 16, C.3-Ter e art. 16Ter) trovandosi a m 150 dal rio. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T
Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 4,5 così articolati: - locale al piano seminterrato ad uso cantina (ex stalla); - locali al piano terreno attualmente non accessibili per solaio non in sicurezza con accesso tramite ponteggio (posto nella corte). Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.

Prezzo base d'asta: € 17.680,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.680,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in pessime condizioni manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 3,5 così articolati: - locali al piano primo con accesso tramite scala esterna (posta nella corte del sub. 2 oggetto di esecuzione come bene n. 2); Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Davagna (GE) - Via Piane di Sella civ. 16, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 680, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	50,40 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto descritto per il bene N° 01.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione del fabbricato rurale in scadenti condizioni di manutenzione oggetto di importanti interventi interrotti e non terminati, di vani catastali 4,5 così articolati: - locale al piano seminterrato ad uso cantina (ex stalla); - locali al piano terreno attualmente non accessibili per solaio non in sicurezza con accesso tramite ponteggio (posto nella corte). Il fabbricato è ubicato in località Sella nel Comune di Davagna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
Iscritto a Genova il 05/06/2006
Reg. gen. 27672 - Reg. part. 6804
Quota: 1/1
Importo: € 34.978,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.489,07
Rogante: GEST LINE S.P.A.
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 146395
N° raccolta: 48
Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è denominata **** Omissis ****
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 07/01/2022
Reg. gen. 470 - Reg. part. 83
Quota: 1/1
Importo: € 334.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 167.000,00
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 27/12/2021
N° repertorio: 6960
N° raccolta: 4821
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 25/11/2002
Iscritto a Genova il 03/11/2022
Reg. gen. 39115 - Reg. part. 6357
Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.000,00
Rogante: Notaio NOLI Angelo
Data: 25/11/2002
N° repertorio: 51205
Note: Durata mutuo 25 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito alla società procedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/06/2013

Reg. gen. 17871 - Reg. part. 13132

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione viene indicato che **** Omissis **** interviene all'atto non in proprio ma nella qualità di mandataria della **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/07/2024

Reg. gen. 24891 - Reg. part. 19636

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA PIANE DI SELLA CIV. 16, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale

Iscritto a Genova il 05/06/2006

Reg. gen. 27672 - Reg. part. 6804

Quota: 1/1

Importo: € 34.978,14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.489,07

Rogante: GEST LINE S.P.A.

Data: 25/05/2006

N° repertorio: 146395

N° raccolta: 48

Note: Si precisa che **** Omissis **** oggi è denominata **** Omissis ****

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Genova il 07/01/2022

Reg. gen. 470 - Reg. part. 83

Quota: 1/1

Importo: € 334.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 167.000,00

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 27/12/2021



N° repertorio: 6960

N° raccolta: 4821

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 25/11/2002

Iscritto a Genova il 03/11/2022

Reg. gen. 39115 - Reg. part. 6357

Quota: 1/1

Importo: € 88.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 44.000,00

Rogante: Notaio NOLI Angelo

Data: 25/11/2002

N° repertorio: 51205

Note: Durata mutuo 25 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito alla società procedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/06/2013

Reg. gen. 17871 - Reg. part. 13132

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione viene indicato che **** Omissis **** interviene all'atto non in proprio ma nella qualità di mandataria della **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/07/2024

Reg. gen. 24891 - Reg. part. 19636

Quota: 1/1

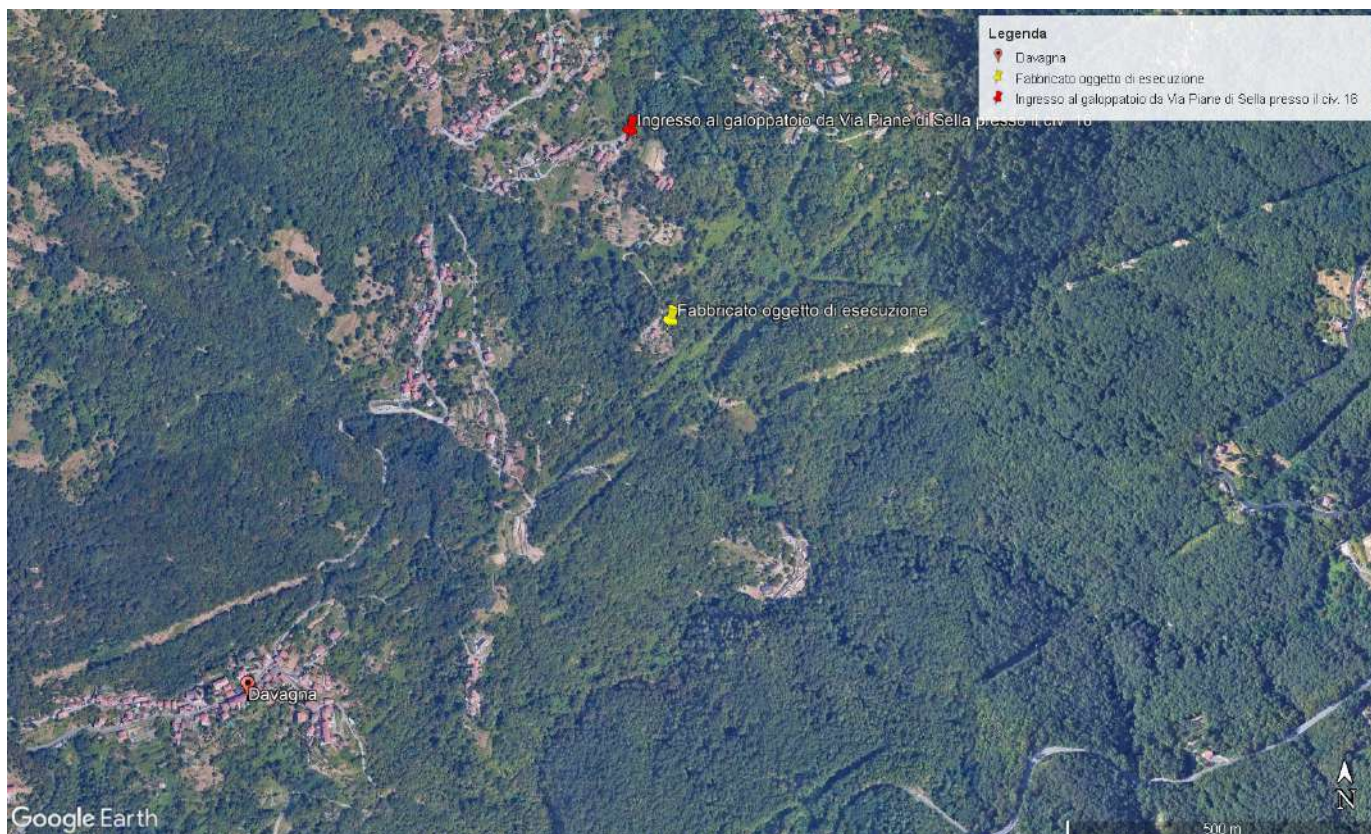
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



COROGRAFIE



COROGRAFIA N. 1

Insieme tra palazzo Comunale e fabbricato

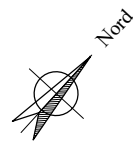


COROGRAFIA N. 2

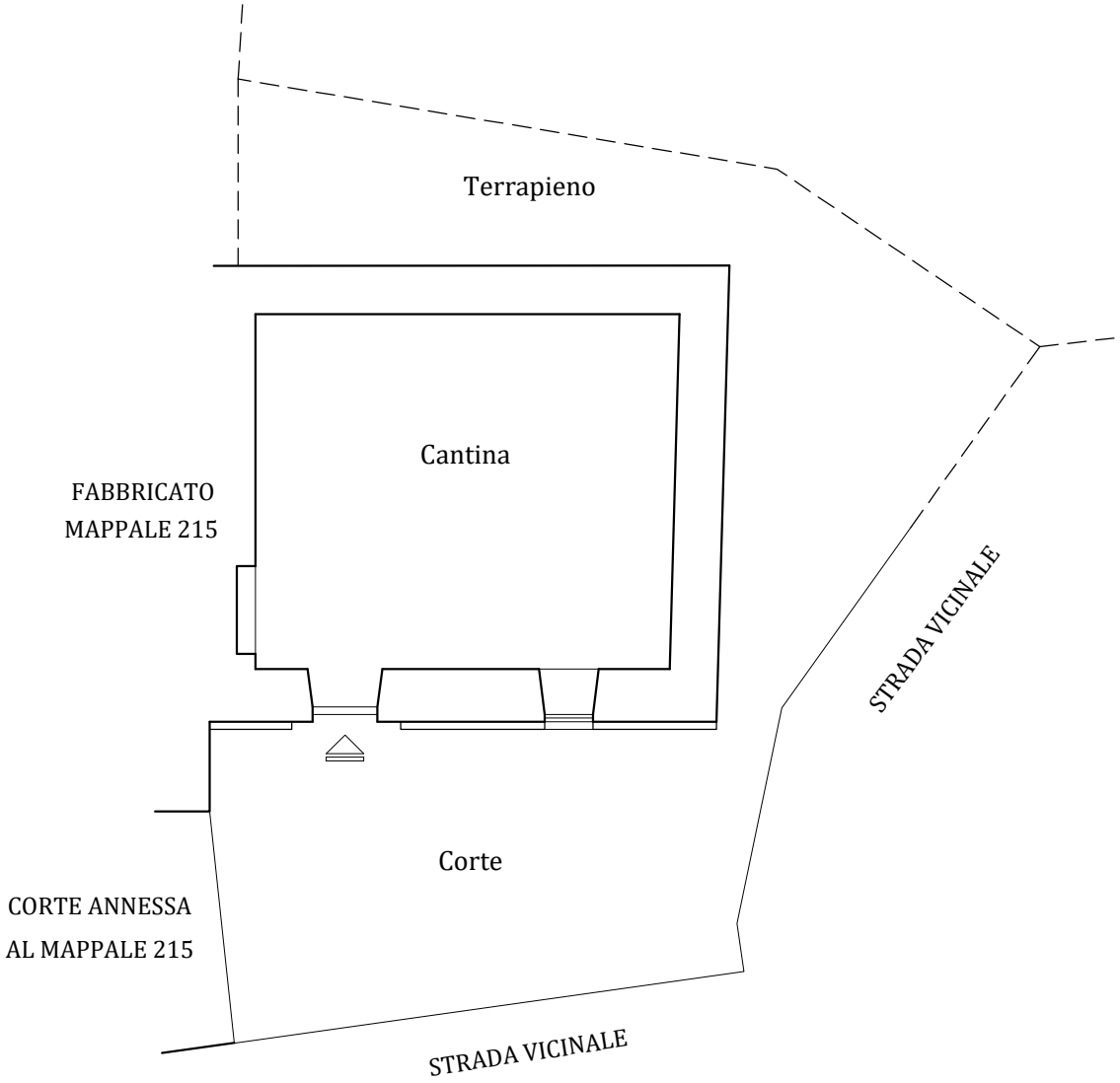
Ingresso da Via Piane di Sella presso il civ. 16 da cui dista, in linea d'aria circa m 300

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366

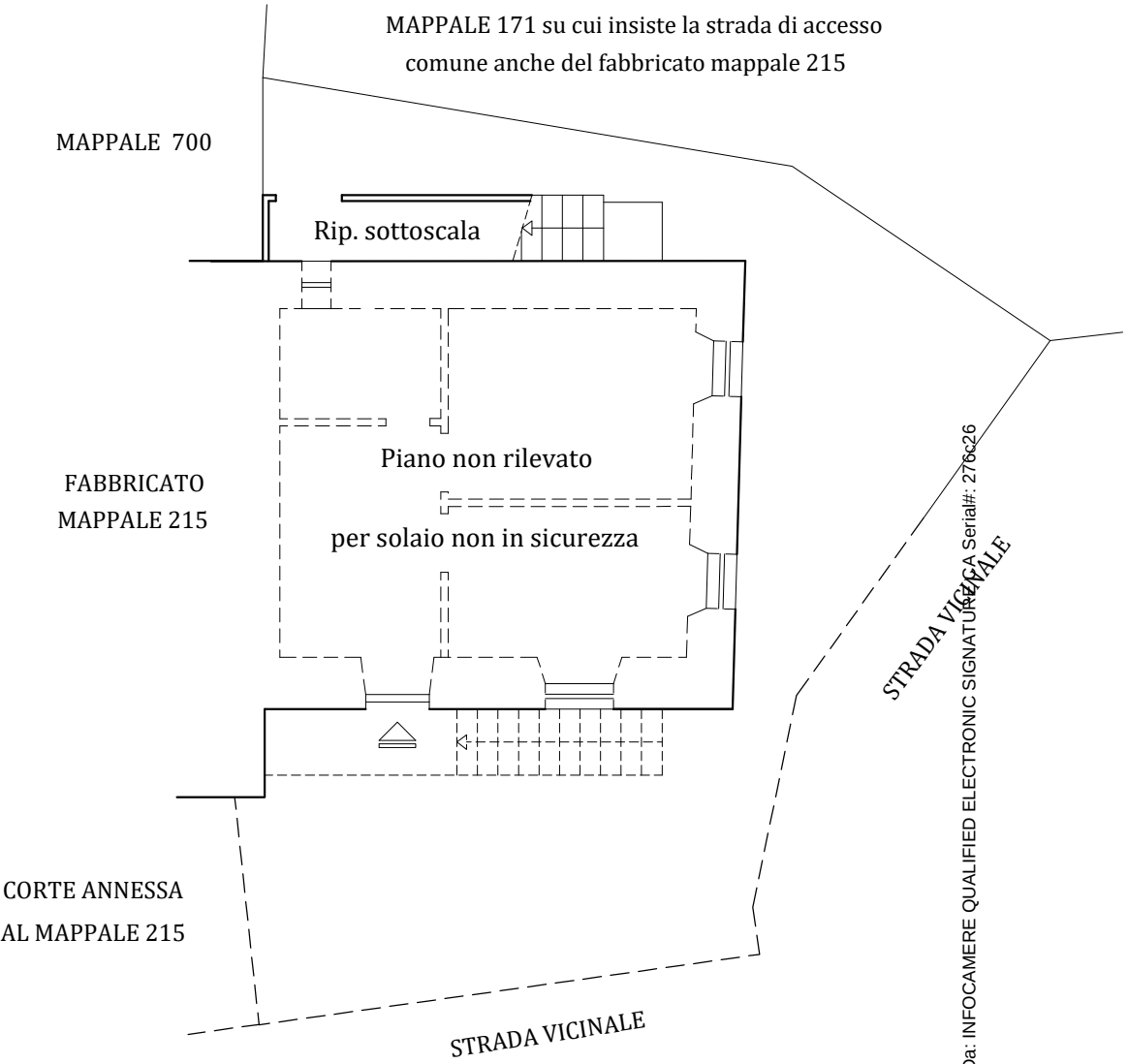
PLANIMETRIA FABBRICATO RURALE
VIA PIANE DI SELLA CIVV. 15-16 - DAVAGNA (GE)



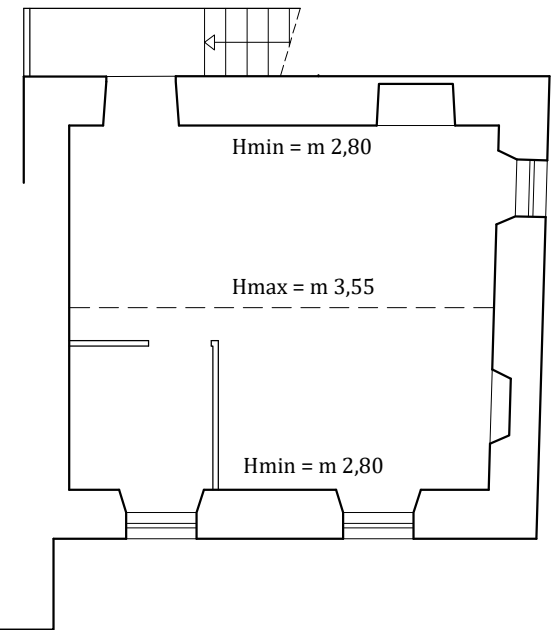
PIANO SEMINTERRATO
H = m 2,45



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



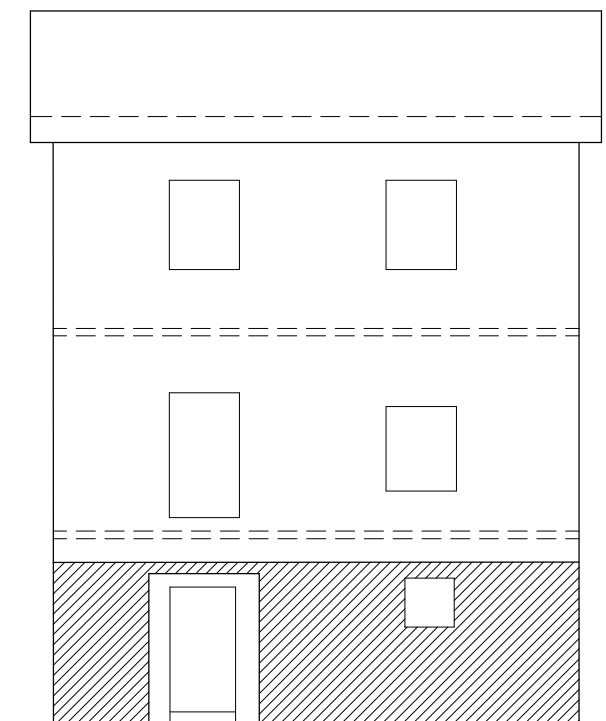
SCALA 1:100

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 276c26



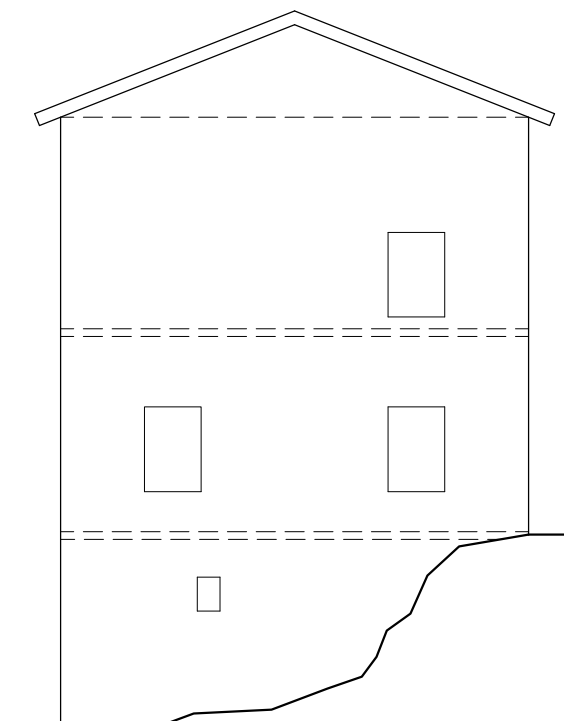
PROSPETTI FABBRICATO RURALE
VIA PIANE DI SELLA CIVV. 15-16 - DAVAGNA (GE)

PROSPETTO SUD

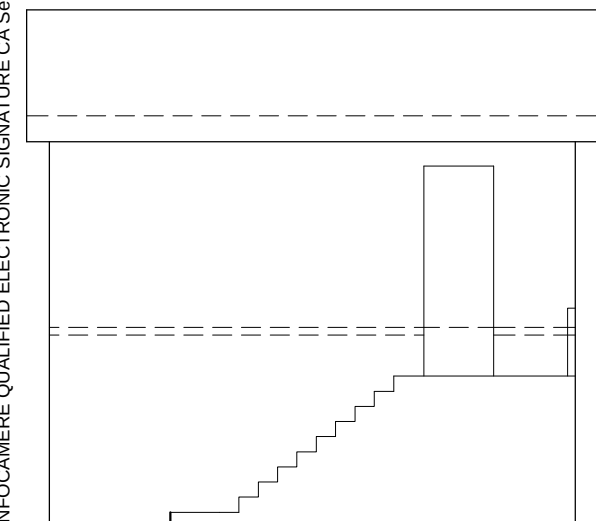


SCALA 1:100

PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 276c26



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. 000273408 del 21/08/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Davagna

Via Piane Di Sella

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 680

Subalterno: 1

Compilata da:

Vallebona Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Genova

N. 2659

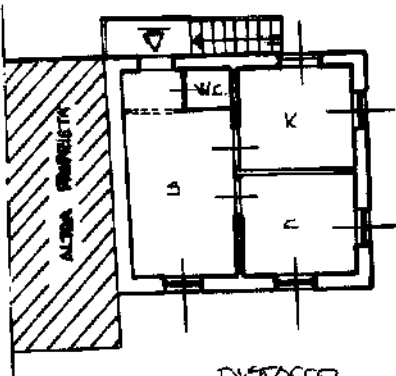
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=2.30MT

DISTACCO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

~~Dichiarazione protocollo n. 000273408 del 21/08/2002~~

Planimetria di u.i.u. in Comune di Davagna

Via Piane Di Sella

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 680

Subalterno: 2

Compilata da:

Vallebona Giovanni

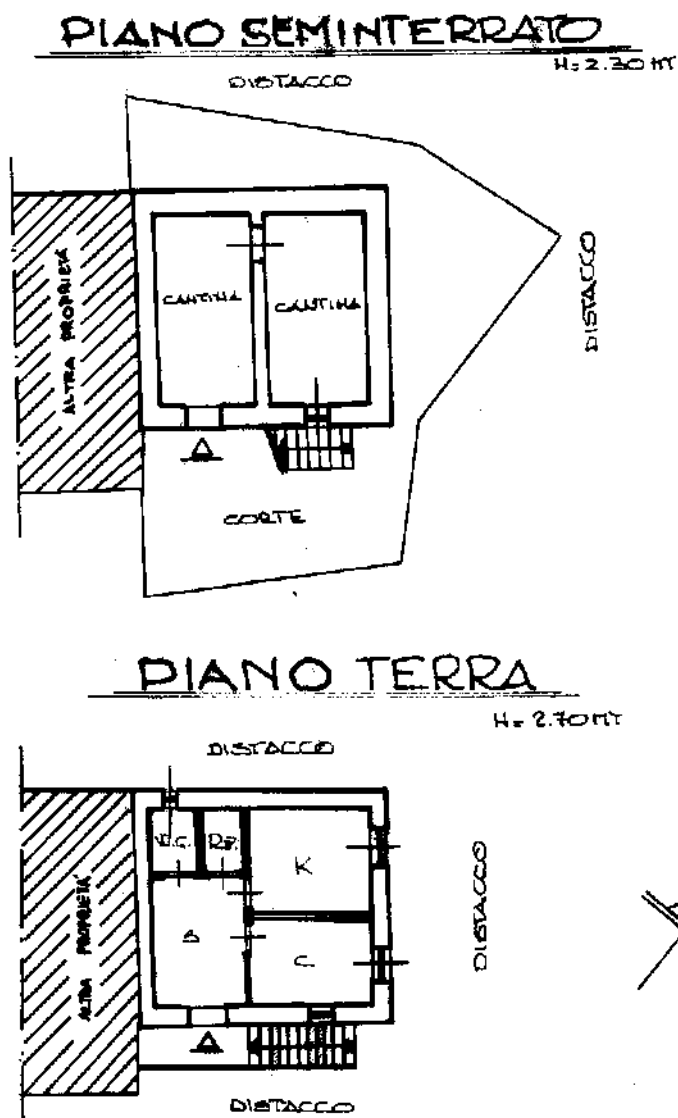
Isoritto all'albo:
Geometri

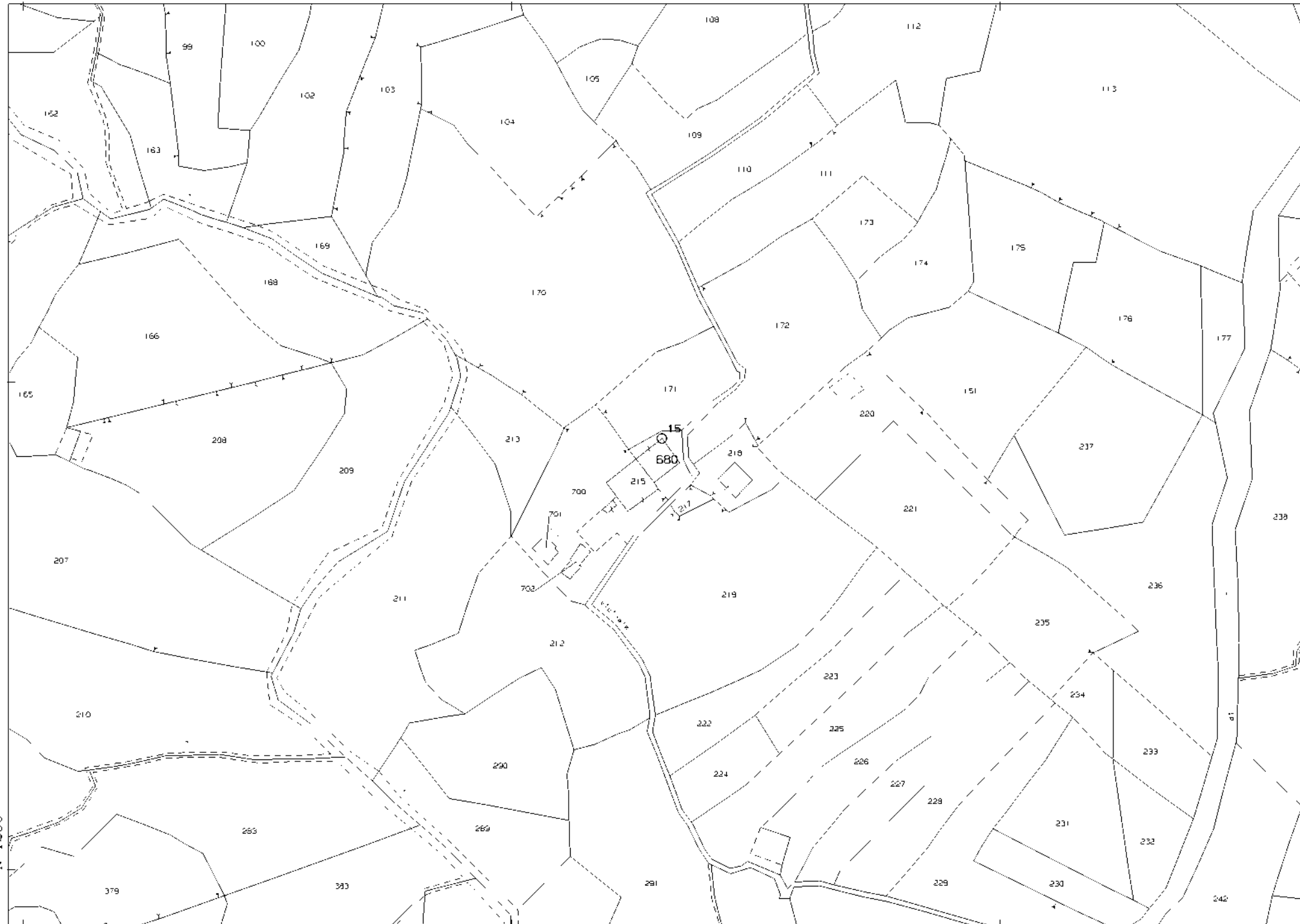
Prov. Genova

N. 2659

Scheda n. 1

Scala 1:200





N=1200

E=12600

Firmato Da: LANERO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 276c26

1 Particella 680

Comune: (GE) DAVAGNA
Foglio: 31
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica TI29145/2024
23-Lug-2024 11:19:17

PERCORSO STRADA

Dalla strada comunale al fabbricato



FOTOGRAFIA N. 1
Deviazione dalla strada comunale



FOTOGRAFIA N. 2
Primo tratto di strada dalla comunale per l'accesso al galoppatoio





FOTOGRAFIA N. 3
Attraversamento del galoppatoio



FOTOGRAFIA N. 4
Percorso alla fine del galoppatoio





FOTOGRAFIA N. 5
Prosecuzione dopo il galoppatoio



FOTOGRAFIA N. 6
Passaggio a fianco di zone occupate da cavalli





FOTOGRAFIA N. 7
Altra zona come la precedente



FOTOGRAFIA N. 8
Curva a sinistra che immette nell'ultimo tratto





FOTOGRAFIA N. 9
Zona quasi lineare



FOTOGRAFIA N. 10
Tratto quasi lineare come il precedente





FOTOGRAFIA N. 11
Ultima curva prima dell'arrivo



FOTOGRAFIA N. 12
Si incomincia ad intravedere la casa





FOTOGRAFIA N. 13

Arrivo alla casa

FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA



FOTOGRAFIA N. 14

Fabbricato visibile all'arrivo; facciata nord-est sulla sinistra con edera e facciata nord-ovest sulla destra





FOTOGRAFIA N. 15
Facciata nord-ovest con accesso al piano primo



FOTOGRAFIA N. 16
Vista da altra angolazione della facciata nord-ovest con il fabbricato in aderenza mappale 215





FOTOGRAFIA N. 17

Facciata sud-ovest emergente il fabbricato attiguo mappale 215 in primo piano



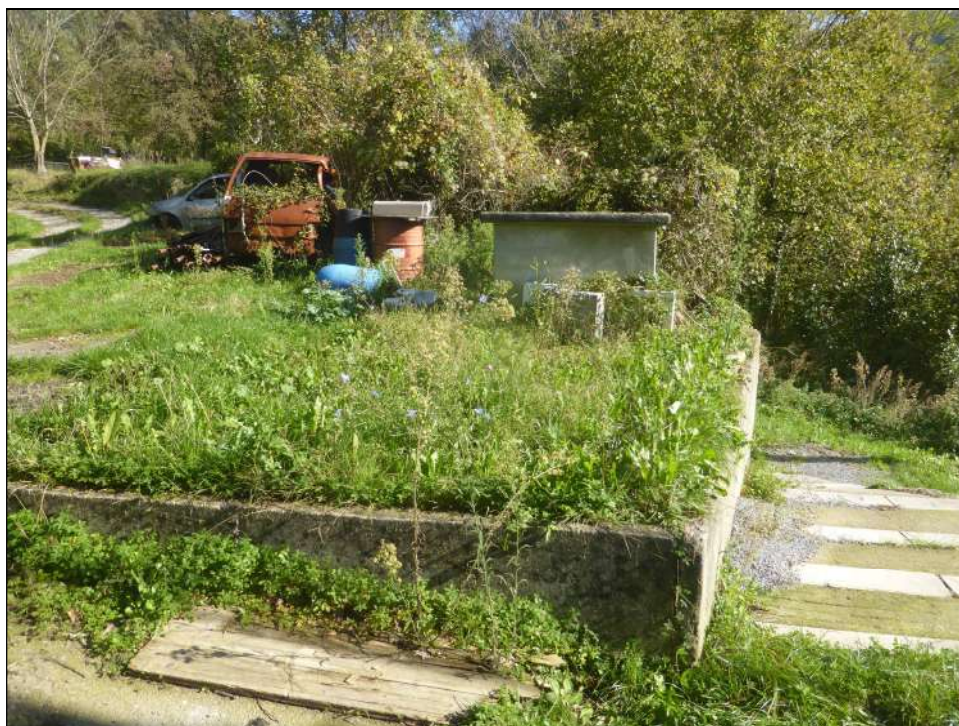
FOTOGRAFIA N. 18

Facciata nord-est ricoperta dall'edera e dotata di ponteggio precario; in basso sulla sinistra è visibile una lesione della muratura





FOTOGRAFIA N. 19
Particolare della predetta lesione



FOTOGRAFIA N. 20
Inizio percorso pedonale di collegamento tra la zona di arrivo (v. Foto 1) e la parte bassa





FOTOGRAFIA N. 21

Percorso pedonale di collegamento tra la zona di arrivo (v. Foto 1) e la parte bassa



FOTOGRAFIA N. 22

Visione generale del predetto percorso pedonale di collegamento tra la zona di arrivo (v. Foto 1) e la parte bassa





FOTOGRAFIA N. 23

Facciata sud-est con il fabbricato attiguo anch'essa dotata dei predetti ponteggi precari e muretto in pietra che delimita la fascia; s'intravede al piano seminterrato un contrafforte in c.a.



FOTOGRAFIA N. 24

Porta d'ingresso alla ex stalla al piano seminterrato ove è visibile in contrafforte in c.a.

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 25

Contrafforte realizzato su tutto il fronte sud-est



FOTOGRAFIA N. 26

Ingresso visto dall'interno





FOTOGRAFIA N. 27

Angolo nord all'interno del fabbricato controterra e occupato da falda di roccia



FOTOGRAFIA N. 28

Lato nord-est del piano seminterrato ove è ubicata la vecchia mangiatoia della stalla (attualmente occupata da bottiglie vuote)





FOTOGRAFIA N. 29

Lato nord-ovest con angolo ovest; sono visibili le condizioni precarie della vecchia soletta in legno



FOTOGRAFIA N. 30

Stessa vista della foto della precedente ma con il muro sud-ovest in comunione con l'attiguo mappale 215





FOTOGRAFIA N. 31

Altra vista verso la porta d'ingresso



FOTOGRAFIA N. 32

Lato sud-est con la finestrella attigua alla mangiatoia





FOTOGRAFIA N. 33

Porta d'ingresso al piano terreno; si intravedono le vecchie tavole (ormai marce) del ponteggio e sotto quello che resta del vecchio poggiolo con la scala di accesso



FOTOGRAFIA N. 34

Porta d'ingresso vista dall'interno (lato sud-est)

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 35

Ingresso con la tramezza in legno del bagno ed è visibile la vecchia soletta tagliata e la nuova



FOTOGRAFIA N. 36

Ingresso con, partendo da sinistra, porta del bagno, cucina e camera; le tramezze sono in legno





FOTOGRAFIA N. 37

Cucina



FOTOGRAFIA N. 38

Camera





FOTOGRAFIA N. 39

Nuova soletta (sopraelevata) con le infiltrazioni provenienti dal soprastante appartamento



FOTOGRAFIA N. 40

Finestra della facciata sud-est al piano primo chiusa per la sopraelevazione





FOTOGRAFIA N. 41

Particolare della scala di accesso al piano primo (v. Foto 1)



FOTOGRAFIA N. 42

Boiler per il riscaldamento dell'acqua del bagno al piano terreno posto sotto la predetta scala





FOTOGRAFIA N. 43

Angolo est; sulla sinistra facciata interna nord-est e sulla destra facciata interna sud-est; la finestra corrisponde a quella chiusa (v. Foto 27); è visibile sul pavimento l'acqua penetrata dal tetto



FOTOGRAFIA N. 44

Vista della predetta acqua di infiltrazione sul pavimento





FOTOGRAFIA N. 45

La parte interna della facciata nord-est; si intravede in basso a sinistra la vecchia finestra e le infiltrazioni dalla falda



FOTOGRAFIA N. 46

Vista della predetta vecchia finestra

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 47

Altra vecchia finestra sulla facciata nord-ovest chiusa



FOTOGRAFIA N. 48

Predisposizione del bagno di fronte all'ingresso





FOTOGRAFIA N. 49
Particolare della sopraelevazione

