

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura N. 634 / 2017 R.G. Esecuzioni nei confronti di

Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Ciccarelli
Via Cesarea 3-12 16128 Genova
Tel 010 59.58.440
e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it



INDICE

1	Conclusioni Definitive	4
2	Premessa.	7
2.1	Operazioni peritali:	7
2.2	Controlli preliminari:	7
3	Individuazione dei beni pignorati	8
3.1	Dati catastali.....	8
3.2	Accessi.	11
3.3	Confini.	11
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	15
4	Descrizione sommaria.	15
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE "FABBRICATO DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE"	18
4.1.1	Tipologia del bene:	18
4.1.2	Composizione interna:	19
4.1.3	Caratteristiche strutturali	19
4.1.4	Componenti edilizie e costruttive	19
4.1.5	Impianti	20
4.2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE "TERRENI"	20
5	Consistenza	20
6	Stato di possesso.	22
7	Vincoli ed oneri giuridici	23
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	23
7.2	Atti di asservimento urbanistico	23
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: 23	
7.4	Altre limitazioni d'uso	23
7.5	Iscrizioni	25
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	26
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	27



7.8	Oneri per difformità catastali	27
8	Spese condominiali	27
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	27
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.....	28
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia....	28
8.4	Eventuali cause in corso	28
9	Precedenti proprietari nel ventennio	28
9.1	Attuali proprietari	28
9.2	Precedenti proprietari	28
10	Pratiche edilizie	33
10.1	Regolarità urbanistica.	35
10.2	Regolarità catastale.....	35
11	Dotazioni condominiali	36
12	Stima dei beni.	36
12.1	Criteri di stima	36
12.2	Fonti di informazione	36
12.3	Stima del valore a base d'asta.	37
12.4	Divisione in lotti	43
13	ELENCO ALLEGATI.	43
14	DEPOSITO	44



1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: l'immobile è stato edificato dalla società esecutata ed è ancora in corso di costruzione.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 2.8.2018):

ISCRIZIONE N. 27409/5582 del 06/08/2010 nascente da atto di concessione a
garanzia di mutuo fondiario in Notar Giulio Grilli, repertorio n. 26468;
A favore: CREDITO BERGAMASCO S.P.A., con sede in BERGAMO, CODICE
FISCALE 00218400166 (elettivamente domiciliata in Bergamo, Largo Porta Nuova,
2);
Contro: [REDACTED], con sede in Genova, codice fiscale
[REDACTED]
Capitale euro 750.000,00, durata 15 anni, ipoteca euro 1.500.000,00, gravante sopra
gli immobili di cui alle particelle 75, 119, 126, 34, 372, 448, 449, 17, 32, 434, 441,
177, 411, 127, 181, 185, 352, 373, 69, 70, 71 del foglio 42, 160 del foglio 40 e
particelle 141, 178, 458, 210, 217, 205, 238, 247 e 239 del foglio 41.

ISCRIZIONE N. 16928/2504 del 07/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 36957
del 05/05/2015 del Tribunale Ordinario di Milano;
A favore: LIGURIA SOCIETA' DI ASSICURAZIONI S.P.A., con sede in Milano,
codice fiscale 11929770151 (elettivamente domiciliata presso Avv. Dioguardi e
Golini, Via E. Poggi, 1, Firenze);
Contro: [REDACTED], con sede in Genova, codice fiscale
[REDACTED]
Capitale Euro 82.055,16 Ipoteca Euro 95.000,00, gravante sopra gli immobili di cui
alle particelle graffate 752 e 758 sub. 1, 757 e 758 sub. 2, 753 e 758 sub. 3, 750 e
758 sub. 4, 34, 759, 126, 127, 177, 181, 185, 352, 411, 448, 449, 17, 32, 71, 434 e
749, 758 sub. 6, 758 sub. 7, 758 sub. 10, 758 sub. 11, 758 sub. 12 del foglio 42, 160
del foglio 40 e particelle 141, 178, 205, 210, 217, 238, 239, 247, 458 del foglio 41.



ISCRIZIONE N. 16928/2504 del 07/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 36957 del 05/05/2015 del Tribunale Ordinario di Milano;
A favore: LIGURIA SOCIETA' DI ASSICURAZIONI S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 11929770151 (elettivamente domiciliata presso Avv. Dioguardi e Golini, Via E. Poggi, 1, Firenze);
Contro: [REDACTED] con sede in Genova, codice fiscale [REDACTED]
Capitale Euro 82.055,16 Ipoteca Euro 95.000,00, gravante sopra gli immobili di cui alle particelle graffate 752 e 758 sub. 1, 757 e 758 sub. 2, 753 e 758 sub. 3, 750 e 758 sub. 4, 34, 759, 126, 127, 177, 181, 185, 352, 411, 448, 449, 17, 32, 71, 434 e 749, 758 sub. 6, 758 sub. 7, 758 sub. 10, 758 sub. 11, 758 sub. 12 del foglio 42, 160 del foglio 40 e particelle 141, 178, 205, 210, 217, 238, 239, 247, 458, del foglio 41.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2010 - Registro Particolare 24928 Registro Generale 36530 Pubblico ufficiale CARIDI FRANCO Repertorio 78 del 22/10/2010 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in DAVAGNA(GE) (Atto Amministrativo relativo a "Convenzione Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Piancarnese" del 22.10.2010 rilasciato dal dott. Franco Cariddi trascritto il 18/11/2010 ai nn. 36530/24928 a favore del Comune di Davagna, con sede in Davagna, codice fiscale 00905900106 e contro [REDACTED] con sede in Genova, codice fiscale [REDACTED], relativa ai terreni di cui alle particelle 69, 71, 70, 411, 75, 119 e 177 del foglio 42.)

TRASCRIZIONE N. 25807/18167 del 04/08/2017 nascente da pignoramento n. 6705 dell'Ufficiale Giudiziario di Genova del 21/07/2017;
A favore: BANCO BPM SPA, con sede in Milano, codice fiscale 09722490969;
Contro: B [REDACTED], con sede in Genova, codice fiscale [REDACTED]
Trascritto per la somma di Euro 628.829,30 oltre interessi e spese, sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.



- Stato di possesso del bene: le quattro u.i. in corso di costruzione destinate ad abitazione sono libere; tre dei cinque box sono occupati senza titolo e i restanti due non sono risultati accessibili.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: al lotto unico di vendita **costituito da abitazioni in corso di costruzione, box asserviti e terreni in parte asserviti è assegnato un prezzo base d'asta di € 150.000,00 (centocinquantamilaeuro)**; oltre all'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio, è stata applicata una riduzione del valore unitario indicato dall'O.M.I. in ragione dello stato di incompletezza del bene, della necessità di completare e mettere in sicurezza l'area esterna, della necessità di presentare una nuova S.C.I.A. per la prosecuzione dei lavori e di aggiornare le planimetrie catastali.
- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): con riferimento al mappale 70 del foglio 42 si segnala che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Segalerba Giuseppe (successione apertasi il 22/02/1967) come precisato al paragrafo 9.2.
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 19.03.2018. In tale occasione è stato possibile accedere a tutte le u.i. in corso di costruzione censite al fg. 42 mapp. 758 sub. 1, 2, 3 e 4 e ai box censiti come sub. 6, 7, e 12 sempre del mapp. 758 del fg. 42; non è stato invece possibile accedere ai box censiti come sub. 10 e 11 del mapp. 758 del fg. 42; per quanto riguarda i terreni gli stessi sono stati visionati dall'esterno in quanto la vegetazione e lo stato di abbandono rende gli stessi inaccessibili.



2 PREMESSA.

2.1 Operazioni peritali:

In data 3.3.2018 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina, con obbligo depositare la Perizia di Stima almeno 30 giorni prima dell'Udienza del 18.07.2018, ovvero entro il 18.06.2018. In data 15.6.2018 la sottoscritta presentava un'istanza di proroga di giorni 60, che veniva autorizzata dal Magistrato, onde completare i necessari approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna, posticipando il deposito dell'elaborato al 15.08.2018.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile redatto in data 5.9.2017 dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che sono stati regolarmente avvisati gli ulteriori creditori iscritti ovvero *Liguria Società di Assicurazioni SpA*, a cui è stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c. in data 18.06.2018.

Risulta altresì intervenuto nella presente procedura in data 15.2.2018 *Agenzia delle Entrate - Riscossione* per l'importo di € 62.698,35.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile precisando altresì che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di *Banco BPM SpA* con sede in Milano il quale agisce per *Banco Popolare Società Cooperativa* a sua volta cessionario di ramo d'azienda da parte del *Credito Bergamasco SpA* per l'importo di **€ 628.829,30** oltre interessi e spese;



- La storia ventennale degli immobili presenta provenienze nascenti da atti per causa di morte, di cui si rileva la trascrizione della denuncia di successione ma **non si riscontra la relativa trascrizione dell'accettazione da parte dell'erede (cfr. par. 9.2);**
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario in data 11.7.2017.
- E' stato infine accertato che sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento, che consistono in **fabbricati in corso di costruzione e terreni**, sono situati nel Comune di *Davagna (GE)* in *Frazione Piancarnese (senza numero civico)* e risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni:

Rif.	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
AII.	1	F	Proprieta' per 1/1	42	752, graff. 758	1	cat. F/3				
AII.	2	F	Proprieta' per 1/1	42	757, graff. 758	2	cat. F/3				
AII.	3	F	Proprieta' per 1/1	42	753, graff. 758	3	cat. F/3				
AII.	4	F	Proprieta' per 1/1	42	750, graff. 758	4	cat. F/3				
AII.	5	F	Proprieta' per 1/1	42	758	6	cat. F/3				
AII.	6	F	Proprieta' per 1/1	42	758	7	cat. F/3				
AII.	7	F	Proprieta' per 1/1	42	758	10	cat. F/3				
AII.	8	F	Proprieta' per 1/1	42	758	11	cat. C/6	1	26 mq	Euro:106,08	



AII.	9	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	12	cat. F/3				
AII.	10	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	757		ENTE URBANO		01 are 09 ca	-	
AII.	11	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	750		ENTE URBANO		00 are 66 ca	-	
AII.	12	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	753		ENTE URBANO		00 are 38 ca	-	
AII.	13	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	752		ENTE URBANO		00 are 47 ca	-	
AII.	14	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	40	160		SEMIN IRRIG	U	44 are 80 ca	R.D.Euro: 35,86 (*) R.A. Euro: 30,08	3215
AII.	15	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	141		BOSCO CEDUO	2	24 are 40 ca	R.D.Euro: 1,39 R.A. Euro: 0,63	3215
AII.	16	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	178		BOSCO CEDUO	1	20 are 73 ca	R.D.Euro: 1,61 R.A. Euro: 0,54	3215
AII.	17	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	205		BOSCO CEDUO	2	69 are 70 ca	R.D.Euro: 3,96 R.A. Euro: 1,80	4346
AII.	18	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	210		BOSCO CEDUO	1	1 ha 26 are 30 ca	R.D.Euro: 9,78 R.A. Euro: 3,26	3215
AII.	19	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	217		PRATO	3	26 are 93 ca	R.D.Euro: 3,48 R.A. Euro: 4,87	3215
AII.	20	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	238		BOSCO CEDUO	2	8 are 90 ca	R.D.Euro: 0,51 R.A. Euro: 0,23	3215
AII.	21	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	239		FABB DIRUTO		64 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	
AII.	22	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	247		CAST FRUTTO	3	1 are 60 ca	R.D.Euro: 0,17 R.A. Euro: 0,14	4346
AII.	23	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	41	458		BOSCO CEDUO	2	31 are 70 ca	R.D.Euro: 1,80 R.A. Euro: 0,82	3215



AII.	24	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	34		SEMINATI VO	2	29 are 80 ca	R.D.Euro: 11,54	3215
											R.A. Euro: 10,77	
AII.	25	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	126		BOSCO CEDUO	1	9 are 85 ca	R.D.Euro: 0,76	76
											R.A. Euro: 0,25	
AII.	26	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	127		PRATO	2	13 are 10 ca	R.D.Euro: 2,71	76
											R.A. Euro: 2,71	
AII.	27	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	177		BOSCO CEDUO	1	10 are 30 ca	R.D.Euro: 0,80	4346
											R.A. Euro: 0,27	
AII.	28	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	181		BOSCO CEDUO	1	1 are	R.D.Euro: 0,08	76
											R.A. Euro: 0,03	
AII.	29	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	185		BOSCO CEDUO	1	48 are 80 ca	R.D.Euro: 3,78	4346
											R.A. Euro: 1,26	
AII.	30	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	352		SEMINATI VO	1	36 are 20 ca	R.D.Euro: 17,76	76
											R.A. Euro: 14,96	
AII.	31	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	411		BOSCO CEDUO	1	1 are 40 ca	R.D.Euro: 0,11	
											R.A. Euro: 0,04	
AII.	32	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	448		PRATO	2	20 ca	R.D.Euro: 0,04	76
											R.A. Euro: 0,04	
AII.	33	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	449		PRATO	2	8 ca	R.D.Euro: 0,02	76
											R.A. Euro: 0,02	
AII.	34	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	17		BOSCO CEDUO	1	27 are 10 ca	R.D.Euro: 2,10	1888
											R.A. Euro: 0,70	
AII.	35	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	32		CAST FRUTTO	3	16 are 60 ca	R.D.Euro: 1,71	1888
											R.A. Euro: 1,46	
AII.	36	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	71		CAST FRUTTO	2	7 are	R.D.Euro: 1,08	1888
											R.A. Euro: 0,72	



AII.	37	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	434		INCOLT PROD	U	1 are 10 ca	R.D.Euro: 0,01	7177
											R.A. Euro: 0,01	
AII.	38	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	749		BOSCO CEDUO	1	27 are 24 ca	R.D.Euro: 2,11	
											R.A. Euro: 0,70	
AII.	39	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	759		BOSCO CEDUO	1	1 are 36 ca	R.D.Euro: 0,11	
											R.A. Euro: 0,04	
AII.	40	F	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	441		ENTE URBANO		01 are 20 ca	-	
AII.	41	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	75		CAST FRUTTO	2	10 are 60 ca	R.D.Euro: 1,64	76
											R.A. Euro: 1,09	
AII.	42	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	69		PRATO	1	30 are 70 ca	R.D.Euro: 9,51	1888
											R.A. Euro: 7,93	
AII.	43	T	Proprieta' per 1/1	DAVAGNA (GE)	42	751		BOSCO CEDUO	1	28 are 2 ca	R.D.Euro: 2,17	
											R.A. Euro: 0,72	

Tutti i suddetti immobili risultano in capo a : *Buffa Costruzioni S.r.l. con sede in Genova C.F. 01956270993* per la quota di 1/1.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati sull'atto di pignoramento.

3.2 Accessi.

L'accesso ai fabbricati in corso di costruzione avviene dalla Strada Statale n. 45 denominata Via Piancarnese.

3.3 Confini.

Come da estratto di mappa (cfr. Allegati 44, 45, 46) i beni oggetto di stima presentano i confini da nord in senso orario indicati nella tabella seguente.



Rif.	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Confini
1	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano T	42	752, graff. 758	1	fg. 42 mapp. 751, 753, 759
2	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano T	42	757, graff. 758	2	fg. 42 mapp. 751, 759, 750, 749
3	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano 1	42	753, graff. 758	3	fg. 42 mapp. 752, 751, 759
4	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano 1	42	750, graff. 758	4	fg. 42 mapp. 759, 374, 749, 757, 751
5	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	6	fg. 42 mapp. 751, intercapedine, 758 sub.7
6	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	7	fg. 42 mapp. 758 sub. 6, intercapedine, 758 sub. 8, 751
7	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	10	fg. 42 mapp. 758 sub. 9, intercapedine, 758 sub. 11, 749
8	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	11	fg. 42 mapp. 758 sub. 10, intercapedine, 758 sub. 12, 749
9	F	DAVAGNA (GE) VIA PIANCARNESE, SN Piano S1	42	758	12	fg. 42 mapp. 758 sub. 11, intercapedine, 749
10	F	DAVAGNA (GE)	42	757		n.a. in quanto la particella è passata al catasto fabbricati ed è graffata al mapp. 758 sub. 2 (cfr. rif. 2)
11	F	DAVAGNA (GE)	42	750		n.a. in quanto la particella è passata al catasto fabbricati ed è graffata al mapp. 758 sub. 4 (cfr. rif. 4)
12	F	DAVAGNA (GE)	42	753		n.a. in quanto la particella è passata al catasto fabbricati ed è graffata al mapp. 758 sub. 3 (cfr. rif. 3)
13	F	DAVAGNA (GE)	42	752		n.a. in quanto la particella è passata al catasto fabbricati ed è graffata al mapp. 758 sub. 1 (cfr. rif. 1)
14	T	DAVAGNA (GE)	40	160		fg. 40 mapp, 133, 134, 135, torrente bisagno, fg. 40 mapp. 187, 185, 158
15	T	DAVAGNA (GE)	41	141		strada vicinale, fg. 41 mapp.203, 202, torrente bisagno
16	T	DAVAGNA (GE)	41	178		fg. 41 mapp. 174, 713, strada statale n45



17	T	DAVAGNA (GE)	41	205	fg. 41 mapp. 458, 143, 206, strada comunale Piancarnese, 248, strada vicinale Chinta, 245, strada vicinale chinta, 204
18	T	DAVAGNA (GE)	41	210	fg. 41 mapp. 159, 160, 165, 166, 167, 211, 264, strada statale n. 45, 256, 257, 725, 724, 209, 208
19	T	DAVAGNA (GE)	41	217	strada statale n.45, fg. 41 mapp. 279, 218, 399, 216
20	T	DAVAGNA (GE)	41	238	fg. 41 mapp. 203, strada vicinale di Chinta, 244, 237
21	T	DAVAGNA (GE)	41	239	fg. 41 mapp. 238
22	T	DAVAGNA (GE)	41	247	strada vicinale di Chinta, fg. 41 mapp. 246
23	T	DAVAGNA (GE)	41	458	torrente Bisagno, fg. 41 mapp. 143, 205, 204, strada vicinale di Chinta
24	T	DAVAGNA (GE)	42	34	fg. 42 mapp. 16, 33, 36, 37, 72, 71, 69, 32, 15, 377
25	T	DAVAGNA (GE)	42	126	fg. 42 mapp. 412, 352, 127, strada vicinale, strada statale n. 45 della Val Trebbia,
26	T	DAVAGNA (GE)	42	127	fg. 42 mapp. 352, 128, 186, 185, 126
27	T	DAVAGNA (GE)	42	177	fg. 42 mapp. 749, 411, 409, strada statale n. 45 della Val Trebbia, 176, 118
28	T	DAVAGNA (GE)	42	181	strada statale n.45 della Val Trebbia, strada vicinale, 763, 381, 380
29	T	DAVAGNA (GE)	42	185	fg. 42 mapp. 126, 127, 186, 369, 183, 182, 763
30	T	DAVAGNA (GE)	42	352	fg. 42 mapp. 81, 82, 128, 127, 126, 412, 414



31	T	DAVAGNA (GE)	42	411	fg. 42 mapp. 433, strada statale n.45, 409, 749
32	T	DAVAGNA (GE)	42	448	fg. 42 mapp. 426, 371, 122
33	T	DAVAGNA (GE)	42	449	fg. 42 mapp. 125, strada stale n. 45, 371
34	T	DAVAGNA (GE)	42	17	fg. 42 mapp. 350, strada vicinale Chinta, 18, 36, 35, 378
35	T	DAVAGNA (GE)	42	32	fg. 42 mapp. 30, 15, 34, 69, 31, 385
36	T	DAVAGNA (GE)	42	71	fg. 42 mapp. 34, 72, 75, 752, 69
37	T	DAVAGNA (GE)	42	434	fg. 42 mapp.440, strada statale n. 45, 444, 432, 374, 441
38	T	DAVAGNA (GE)	42	749	fg. 42 mapp. 751, 757, 750, 374, 433, 411, 177, 118, 116
39	T	DAVAGNA (GE)	42	759	fg. 42 mapp. 753, 75, 374, 750, 758
40	F	DAVAGNA (GE)	42	441	fg. 42 mapp. 436, 439, 440, 434, 374, 75, 73
41	T	DAVAGNA (GE)	42	75	fg. 42 mapp. 72, 73, 435, 441, 374, 759, 751, 71
42	T	DAVAGNA (GE)	42	69	fg. 42 mapp. 34, 71, 751, 68, 387, 31, 32
43	T	DAVAGNA (GE)	42	751	fg. 42 mapp. 69, 752, 758, 757, 749, 116, 114, 113, 387, 68



3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Per quanto riguarda i fabbricati, essendo gli stessi ancora in costruzione, non risultano ancora stabiliti i millesimi di parti comuni che dovranno essere computati al termine dei lavori.

Si specifica che per quanto riguarda i box, gli stessi non potranno essere venduti separatamente dagli appartamenti in quanto sulla base dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Davagna è emerso che il Comune richiederà l'asservimento dei box alle unità immobiliari alla fine dei lavori per rilasciare l'abitabilità.

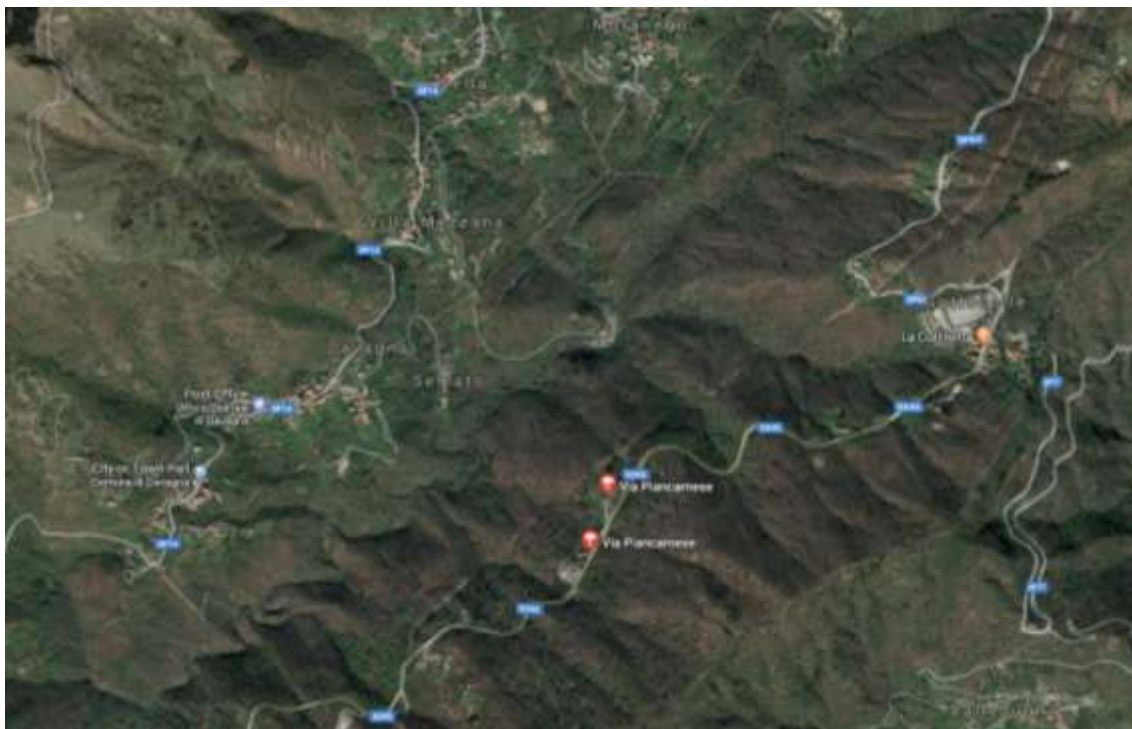
4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di *Davagna (GE)* nell'entroterra a nord est di Genova in *Frazione Piancarnese*.

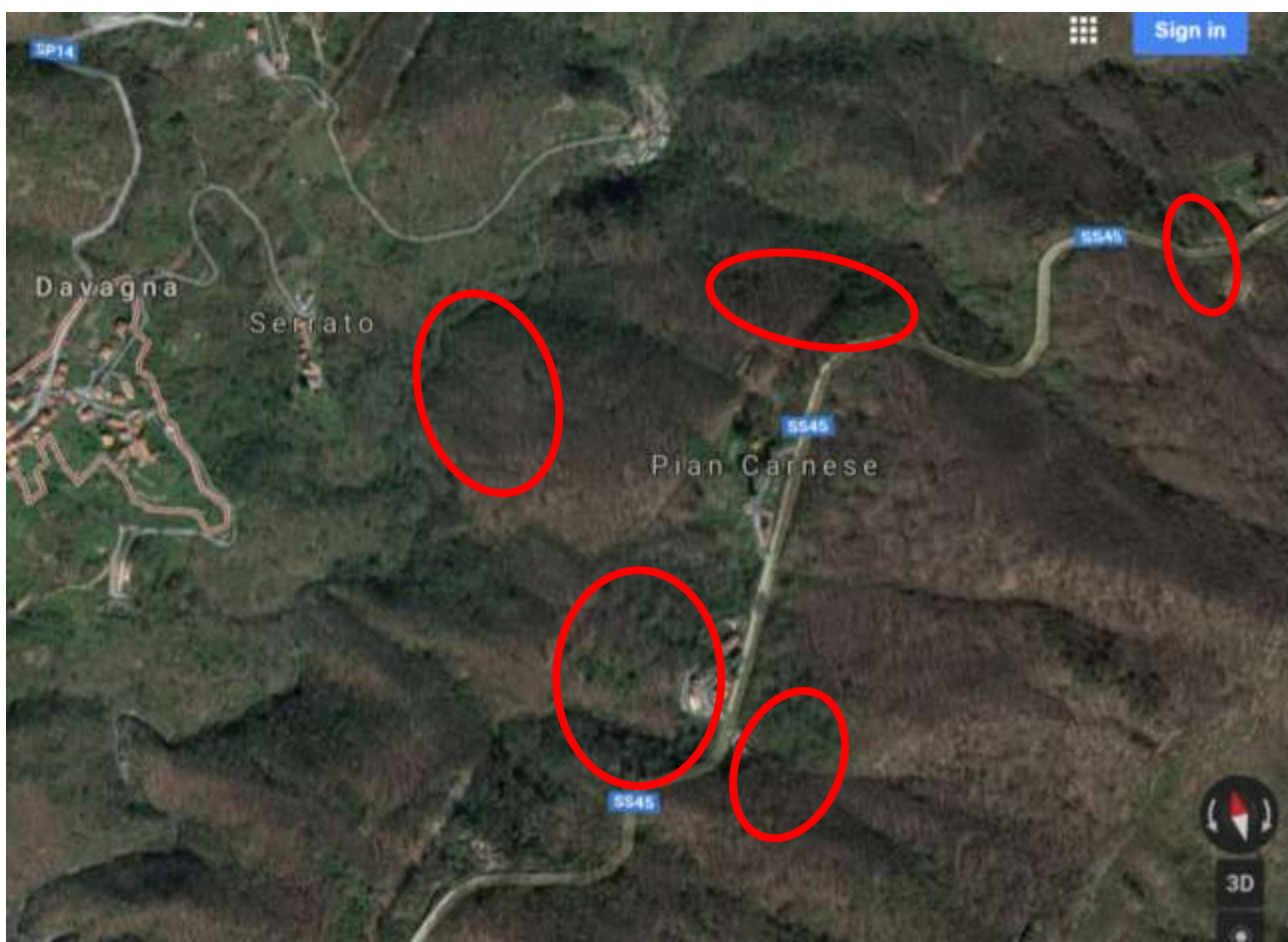


Localizzazione Frazione Piancarnese nel Comune di Davagna (GE)





Localizzazione Frazione Piancarnese nel Comune di Davagna (GE)



Localizzazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di stima





Particolare fabbricati in costruzione oggetto di stima

<p>Caratteristiche della Zona</p>	<p>Gli immobili si trovano nella zona collinare a nord di Genova, nel <i>Comune di Davagna (GE)</i>.</p>
<p>Caratteristiche delle Zone limitrofe</p>	<p>La zona in oggetto e le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a boschi o ad attività agricole.</p>
<p>Collegamenti pubblici</p>	<p>La zona non è servita né da autostrada né da ferrovia; l'accesso all'area avviene dalla strada statale 45 di Val Trebbia (SS 45) che collega le province di Genova e di Piacenza, dopo aver attraversato l'Appennino ligure passando per la Val Bisagno, la Val Trebbia e per Bobbio.</p>



4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE "FABBRICATO DI ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE"

4.1.1 Tipologia del bene:

trattasi di fabbricato in corso di costruzione comprendente un livello seminterrato adibito a box auto, un livello piano terra comprendente due unità immobiliari in corso di costruzione, un livello piano primo comprendente due unità immobiliari in corso di costruzione, un livello piano secondo comprendente una unità immobiliare terminata non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi. Ad oggi sono state realizzate le strutture e i tamponamenti esterni; sono ancora da completare le tramezze interne, gli impianti, gli infissi e tutte le finiture.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono n°4 appartamenti (n°2 al piano terra e n°2 al piano primo) e n°5 box, come di seguito meglio indicato.

Piano terra:

- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 1 graff. 752: l'appartamento è ancora in corso di costruzione; sono state realizzate alcune tramezze ma mancano tutti gli impianti e le opere di finitura.
- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 2 graff. 757: l'appartamento è ancora in corso di costruzione; sono state realizzate alcune tramezze ma mancano tutti gli impianti e le opere di finitura.

Piano primo:

- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 3 graff. 753: l'appartamento è ancora in corso di costruzione; sono state realizzate alcune tramezze ma mancano tutti gli impianti e le opere di finitura.
- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 4 graff. 750: l'appartamento è ancora in corso di costruzione; sono state realizzate alcune tramezze ma mancano tutti gli impianti e le opere di finitura.

Piano seminterrato:

- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 6: il box può ritenersi terminato
- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 7: il box può ritenersi terminato
- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 10: non è stato possibile verificare lo stato di completamento in quanto non è stato possibile accedere
- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 11: non è stato possibile verificare lo stato di completamento in quanto non è stato possibile accedere



- u.i. fg. 42 mapp. 758 sub. 12: il box può ritenersi terminato

4.1.2 Composizione interna:

non applicabile in quanto gli appartamenti sono ancora in corso di costruzione.

4.1.3 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura in cemento armato

Condizioni : buone

Solai

Tipologia : latero cementizi

Condizioni : buone

Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in coppi

Condizioni : n.p.

4.1.4 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : muratura intonacata e tinteggiata al civile

Condizioni : buone

Porte di accesso

Tipologia : assenti

Condizioni : -

Infissi interni

Tipologia : assenti

Condizioni : -

Infissi esterni

Tipologia : assenti

Condizioni : -

Pavimenti

Tipologia : assenti

Condizioni : -

Pareti e soffitti

Tipologia : da terminare

Condizioni : -



4.1.5 Impianti

Elettrico : da realizzare

Idrico : da realizzare

Riscaldamento : da realizzare

La documentazione fotografica è riportata in *Allegato 54*.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE "TERRENI"

Trattasi di terreni in stato di abbandono e di accesso disagiata a causa della vegetazione presente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni è riportato in Allegato 50.

Relativamente al terreno censito al foglio 41 mappale 239 (Allegato 21), fabbricato rurale di ha 00, are 00, centiare 64 si precisa che detto fabbricato rurale, la cui costruzione era iniziata in data anteriore a 1 settembre 1967, risulta demolito, come da Atto notarile di provenienza (Allegato 51).

La documentazione fotografica è riportata in *Allegato 54*.

5 CONSISTENZA

La consistenza è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].



La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La consistenza così ottenuta è indicata al paragrafo 12.3.

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato, tutte le quattro unità immobiliari adibite ad abitazione e ancora in corso di costruzione risultavano non occupate.

Per quanto riguarda i cinque box, tre risultavano occupati senza titolo (sub. 6, 7, 12) e due non erano ispezionabili (sub. 10 e 11) in quanto la basculante risultava chiusa.

A seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate è emersa l'assenza di contratti di affitto relativa ai beni pignorati (Allegato 53).



7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Sulla base della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 2.8.2018 (Allegato 55) non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni oggetto di stima.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Si segnala l'Atto Amministrativo relativo a "Convenzione Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Piancarnese" del 22.10.2010 rilasciato dal dott. Franco Cariddi trascritto il 18/11/2010 ai nn. 36530/24928 a favore del Comune di Davagna, con sede in Davagna, codice fiscale 00905900106 e contro BUFFA COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Genova, codice fiscale 01956270993, relativa ai terreni di cui alle particelle 69, 71, 70, 411, 75, 119 e 177 del foglio 42.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Si segnala che l'Atto di provenienza del 29.04.2010 a rogito dott. Notaio Giulio Grilli (Allegato 51) specifica che i terreni compravenduti sono ricompresi nella realizzazione di quanto previsto dal S.U.A. e saranno asserviti con vincolo di inedificabilità in misura necessaria a soddisfare i parametri stabiliti dal Piano di Fabbricazione, come già espressamente previsto dallo schema di convenzione attuativa del piano particolareggiato.

Il suddetto Atto di provenienza del 29.04.2010 a rogito dott. Notaio Giulio Grilli (Allegato 51) richiama inoltre le clausole e pattuizioni riportate nel regolamento di condominio del caseggiato distinto con il civico numero 3 di Via Nazionale (già Via Piancarnese), che trovasi allegato alla compravendita a rogito Notaio Giuseppe Moro di Genova, del 2 maggio 1978, Repertorio



numero 91803, registrato a Genova - Atti pubblici il 22 maggio 1978, trascritto a Genova il 1.6.1978, registro particolare n. 8958.

Viene in particolare segnalato che:

- il terreno censito con il mappale 372 (trecentosettantadue) e 373 (trecentosettantatré) risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili limitrofi; =====
- una porzione dei terreni censiti ai mappali 448 (quattrocentoquarantotto) e 449 (quattrocentoquarantanove) risulta in parte occupata da un terzo e conseguentemente la parte acquirente manleva la parte venditrice da ogni responsabilità relativa alla proprietà od al possesso di tale porzione; =====
- i terreni compravenduti godono di diritto di passo pedonale e carrabile sulla strada di accesso al civico 3 (tre) di Via Piancarnese, ai sensi dell'articolo 9 (nove) del suddetto regolamento di condominio, nonchè dell'atto a rogito Notaio Pietro Barletti di Genova del 13 novembre 1961, Repertorio Numero 189751, trascritto a Genova il 26 febbraio 1962 al registro particolare 4873 N. 3433. =====
- sul terreno distinto con il mappale 434 (quattrocentotrentaquattro) del foglio 42 (quarantadue) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del caseggiato distinto con il civico numero 3 (tre) di Via Nazionale, ai sensi dell'articolo 2 (due) del suddetto regolamento di condominio; ===
- sul terreno distinto con il mappale 441 (quattrocentoquarantuno) del foglio 42 (quarantadue) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei caseggiati distinti con i civici numeri 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F e 3G di Via Nazionale;
- sul terreno distinto con il mappale 185 (centottantacinque) del foglio 42 (quarantadue) esiste una cisterna di deposito e distribuzione di acqua, compresa nella presente vendita, sulla quale hanno diritto di prelievo di acqua, oltre che il proprietario, anche i caseggiati distinti con i civici numeri 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F e 3G di Via Nazionale, ai sensi dell'articolo 10 (dieci) del suddetto regolamento di condominio. =====
- i terreni compravenduti godono di diritto di passo pedonale e carrabile sulla strada di accesso al civico 3 (tre) di Via Piancarnese, ai sensi dell'articolo 9 (nove) del suddetto regolamento di condominio, nonchè dell'atto a rogito Notaio Pietro Barletti di Genova del 13 novembre 1961, sopra citato.



- sul terreno distinto con il mappale 434 (quattrocentotrentaquattro) del foglio 42 (quarantadue) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del caseggiato distinto con il civico numero 3 (tre) di Via Nazionale, ai sensi dell'articolo 2 (due) del suddetto regolamento di condominio; ---
 - sul terreno distinto con il mappale 441 (quattrocentoquarantuno) del foglio 42 (quarantadue) grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei caseggiati distinti con i civici numeri 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F e 3G di Via Nazionale;
 - sul terreno distinto con il mappale 185 (centottantacinque) del foglio 42 (quarantadue) esiste una cisterna di deposito e distribuzione di acqua, compresa nella presente vendita, sulla quale hanno diritto di prelievo di acqua, oltre che il proprietario, anche i caseggiati distinti con i civici numeri 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F e 3G di Via Nazionale, ai sensi dell'articolo 10 (dieci) del suddetto regolamento di condominio. -----
 - i terreni compravenduti godono di diritto di passo pedonale e carrabile sulla strada di accesso al civico 3 (tre) di Via Fiancarnese, ai sensi dell'articolo 9 (nove) del suddetto regolamento di condominio, nonchè dell'atto a rogito Notaio Pietro Barletti di Genova del 13 novembre 1961, sopra citato.

7.5 Iscrizioni

Risultano dal Certificato Notarile in Atti (All. 49) e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 02.08.2018 (Allegato 55) le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE N. 27409/5582 del 06/08/2010 nascente da atto di concessione a
garanzia di mutuo fondiario in Notar Giulio Grilli, repertorio n. 26468;
A favore: CREDITO BERGAMASCO S.P.A., con sede in BERGAMO, CODICE
FISCALE 00218400166 (elettivamente domiciliata in Bergamo, Largo Porta Nuova,
2);
Contro: ██████████, con sede in Genova, codice fiscale
██████████
Capitale euro 750.000,00, durata 15 anni, ipoteca euro 1.500.000,00, gravante sopra
gli immobili di cui alle particelle 75, 119, 126, 34, 372, 448, 449, 17, 32, 434, 441,
177, 411, 127, 181, 185, 352, 373, 69, 70, 71 del foglio 42, 160 del foglio 40 e
particelle 141, 178, 458, 210, 217, 205, 238, 247 e 239 del foglio 41.



ISCRIZIONE N. 16928/2504 del 07/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 36957
del 05/05/2015 del Tribunale Ordinario di Milano;
A favore: LIGURIA SOCIETA' DI ASSICURAZIONI S.P.A. , con sede in Milano,
codice fiscale 11929770151 (elettivamente domiciliata presso Avv. Dioguardi e
Golini, Via E. Poggi, 1, Firenze);
Contro: [REDACTED] con sede in Genova, codice fiscale
[REDACTED]
Capitale Euro 82.055,16 Ipoteca Euro 95.000,00, gravante sopra gli immobili di cui
alle particelle graffate 752 e 758 sub. 1, 757 e 758 sub. 2, 753 e 758 sub. 3, 750 e
758 sub. 4, 34, 759, 126, 127, 177, 181, 185, 352, 411, 448, 449, 17, 32, 71, 434 e
749, 758 sub. 6, 758 sub. 7, 758 sub. 10, 758 sub. 11, 758 sub. 12 del foglio 42, 160
del foglio 40 e particelle 141, 178, 205, 210, 217, 238, 239, 247, 458, del foglio 41.

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2010 - Registro Particolare 24928 Registro Generale 36530 Pubblico ufficiale CARIDI FRANCO Repertorio 78 del 22/10/2010 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in DAVAGNA(GE) – già menzionata in precedenza (Atto Amministrativo relativo a “Convenzione Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Piancarnese” del 22.10.2010 rilasciato dal dott. Franco Cariddi trascritto il 18/11/2010 ai nn. 36530/24928 a favore del Comune di Davagna, con sede in Davagna, codice fiscale 00905900106 e contro [REDACTED] con sede in Genova, codice fiscale [REDACTED]



8.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Non applicabile in quanto ad oggi non esiste entità condominiale.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non applicabile in quanto ad oggi non esiste entità condominiale.

8.4 Eventuali cause in corso

Non risultano.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Tutti i beni pignorati risultano attualmente di proprietà di:

BUFFA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Genova

C.F. 01956270993 per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giulio Grilli Notaio in Genova del 29-04-2010 rep. n. 26259 racc. n. 13778, trascritto il 14-05-2010 ai nn. 15682/10523 (Allegato 51).

9.2 Precedenti proprietari

Risultano dal Certificato Notarile (Allegato 49), le seguenti provenienze:

* Alla società E [REDACTED] con sede in Genova, gli immobili (part. 757 ((ex 746 (ex 119) - 754 (ex 70) su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 2 graffato part. 757) – 750 (ex 119 su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 4 graffato part. 750) – 753 (ex 70 su cui insiste fabbricato par. 758 sub. 3 graffato 753) – 752 (ex 72 su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 1 graffato part. 752) – part. 758 ((ex 747 (ex 119) – 752 (ex 70) su cui insiste fabbricato identificato part. 758 sub. 1 graffato 752 – sub. 2 graffato 757 – sub. 3 graffato 753 – sub. 4 graffato 750 – subalterni 6-7-10-11-12 tutti del foglio 42 ed i terreni part. 160 del foglio 40, particelle 141-178-205-210-217-238-239-247-458 del foglio 41, particelle 34-126-127-177-181-185-352, 411-448 (ex 371) - 449 (ex 371) - 17-32-71-434-749 (ex 119) - 759 (ex 748 (ex 119) - ex 756 (ex 70)) - 441 (ex 73) -75-69-751 (ex. 70) del foglio 41), sono così pervenuti:
--



* Alla società E [REDACTED], con sede in Genova, gli immobili (part. 757 ((ex 746 (ex 119) - 754 (ex 70) su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 2 graffato part. 757) – 750 (ex 119 su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 4 graffato part. 750) – 753 (ex 70 su cui insiste fabbricato par. 758 sub. 3 graffato 753) – 752 (ex 72 su cui insiste fabbricato part. 758 sub. 1 graffato part. 752) – part. 758 ((ex 747 (ex 119) – 752 (ex 70) su cui insiste fabbricato identificato part. 758 sub. 1 graffato 752 – sub. 2 graffato 757 – sub. 3 graffato 753 – sub. 4 graffato 750 – subalterni 6-7-10-11-12 tutti del foglio 42 ed i terreni part. 160 del foglio 40, particelle 141-178-205-210-217-238-239-247-458 del foglio 41, particelle 34-126-127-177-181-185-352, 411-448 (ex 371) - 449 (ex 371) - 17-32-71-434-749 (ex 119) - 759 (ex 748 (ex 119) - ex 756 (ex 70)) - 441 (ex 73) -75-69-751 (ex. 70) del foglio 42) sono così pervenuti:

A) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 75, 119, 126, 34, 448, 449, 177, 411, 127, 181, 185 e 352, al foglio 40 particella 160, al foglio 41 particelle 141, 178, 458, 210, 217, 205, 238, 247 e 239

- giusta atto di compravendita in Notar Giulio Grilli 29/04/2010, repertorio n. 26259, trascritto il 14/05/2010 ai nn. 15682/10523, da potere di Romani Sergio, Piandimeleto (PS) 19/02/1948, codice fiscale RMN SRG 48B19 G551F e Romani Giancarlo, Piandimeleto (PS) 28/03/1946, codice fiscale RMN GCR 46C28 G551D.

* Ai signori Romani Sergio e Giancarlo gli immobili erano così pervenuti:

a) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 75, 126, 448, 449, 127, 181 e 352 15

- per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, giusta atto di compravendita in Notar Renzo Bocchiardo del 18/10/1979, repertorio n. 41533, trascritto il 09/11/1979 ai nn. 23503/17987, da potere di Balletto Anna, detta Anita, Davagna (GE) 04/12/1903.



b) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 119, 177, 185, 205 e 247
1) al signor Romani Giancarlo, per la quota di 1/2 indiviso, gli immobili sono pervenuti
come segue:
- 1/4 indiviso, giusta atto di donazione in Notar Emanuele Clavarino del 22/12/1983,
repertorio n. 34484, trascritto il 06/01/1984 ai nn. 893/761, da potere di Ghiselli Gina,
Piandimeleto (PS) 28/06/1925, codice fiscale GHS GNI 25H68 G5510;
- 1/4 indiviso, giusta atto di donazione in Notar Emanuele Clavarino del 22/12/1983,
repertorio n. 34483, trascritto il 06/01/1984 ai nn. 901/769, da potere di Romani
Adamo, Macerta Feltria 05/09/1920, codice fiscale RMN DMA 20P05 E785U.
2) al signor Romani Sergio, per la quota di 1/2 indiviso, gli immobili sono pervenuti
come segue:
- 1/4 indiviso, giusta atto di donazione in Notar Emanuele Clavarino del 22/12/1983,
repertorio n. 34486, trascritto il 12/01/1984 ai nn. 1885/1634, da potere di Ghiselli
Gina, Piandimeleto (PS) 28/06/1925, codice fiscale GHS GNI 25H68 G5510;
- 1/4 indiviso, giusta atto di donazione in Notar Emanuele Clavarino del 22/12/1983,
repertorio n. 34485, trascritto il 12/01/1984 ai nn. 1888/1637, da potere di Romani
Adamo, Macerta Feltria 05/09/1920, codice fiscale RMN DMA 20P05 E785U.
c) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particella 34, foglio 40 particella
160 e al foglio 41 particelle 141, 178, 458, 210, 217, 238 e 239
- per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, giusta atto di compravendita in Notar
Emanuele Clavarino del 25/06/1986, repertorio n. 37970, trascritto il 15/07/1986 ai
nn. 19723/14607, da potere di Oneglio Bianca, Genova 03/03/1899, codice fiscale
NGL BNC 99C43 D969U e Penna Mirella, Genova 20/11/1926, codice fiscale PNN
MLL 26S60 D969O.
d) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particella 411



- 1/4 indiviso, giusta atto di donazione in Notar Emanuele Clavarino del 22/12/1983, repertorio n. 34485, trascritto il 12/01/1984 ai nn. 1888/1637, da potere di Romani Adamo, Macerta Feltria 05/09/1920, codice fiscale RMN DMA 20P05 E785U.
c) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particella 34, foglio 40 particella 160 e al foglio 41 particelle 141, 178, 458, 210, 217, 238 e 239
- per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, giusta atto di compravendita in Notar Emanuele Clavarino del 25/06/1986, repertorio n. 37970, trascritto il 15/07/1986 ai nn. 19723/14607, da potere di Oneglio Bianca, Genova 03/03/1899, codice fiscale NGL BNC 99C43 D969U e Penna Mirella, Genova 20/11/1926, codice fiscale PNN MLL 26S60 D969O.
d) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particella 411

- per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, giusta atto di donazione in Notar Rosa Voiello del 16/06/1997, repertorio n. 59311, trascritto il 24/07/1997 ai nn. 18994/12592, da potere di Romani Adamo, Macerta Feltria 05/09/1920, codice fiscale RMN DMA 20P05 E785U e Ghiselli Gina, Piandimeleto (PS) 28/06/1925, codice fiscale GHS GNI 25H68 G5510.
B) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 17, 32, 434, 441, 69, 70 e 71
- giusta atto di compravendita in Notar Giulio Grilli 29/04/2010, repertorio n. 26259, trascritto il 14/05/2010 ai nn. 15683/10524, da potere della società ROMANI ADAMO E FIGLI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO, con sede in Genova, codice fiscale 00295700108.



* Alla società ROMANI ADAMO E FIGLI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO, con

sede in Genova, codice fiscale 00295700108, gli immobili erano così pervenuti:

a) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 17, 32, 69 e 71

- giusta atto di compravendita in Notar Emanuele Clavarino del 03/08/1993,

repertorio n. 50397, trascritto il 27/08/1983 ai nn. 20523/15206, da potere di Partenio

Linda, Bargagli (GE) 06/01/1931, codice fiscale PRT LND 31A46 A658F.

b) Immobili riportati in catasto al foglio 42 particelle 434 e 441

- giusta atto di compravendita in Notar Emanuele Clavarino del 23/12/1993,

repertorio n. 51257, trascritto il 21/01/1994 ai nn. 1465/1162, da potere della società

Edilnova Marchese sas di Giancarlo Romani e C., con sede in Genova, codice

fiscale 00816190102.

c) Immobile riportato in catasto al foglio 42 particella 70

- giusta atto di compravendita in Notar Rosa Voiello del 06/05/1998, repertorio n.

61343, trascritto il 22/05/1998 ai nn. 12119/8163, da potere di Segalerba Luigia,

Bargagli (GE) 13/05/1937, codice fiscale SGL LGU 37E53 A658M.

* Alla signora Segalerba Luigia, l'immobile era pervenuto giusta atto di divisione in

Notar Andrea Porcile del 25/10/1980, trascritto il 21/11/1980 ai nn. 27730/20651.

Con detto atto si procedeva alla divisione delle unità immobiliari in comproprietà con i

signori Segalerba Guido, Bargagli 03/06/1940, Segalerba Angela, Bargagli

23/11/1932, Segalerba Maria, Bargagli 19/08/1943, Segalerba Lidia, Bargagli

25/05/1950 e Segalerba Bianca, Bargagli 23/12/1932.

* A tutti i condividenti le rispettive quote di pertinenza dell'immobile erano pervenute

per successione legittima in morte del padre Segalerba Giuseppe, apertasi il

22/02/1967, giusta denuncia n. 1, vol. 3695, presentata presso l'Ufficio del Registro

di Genova l'11/10/1976.

N.B. Alla data del 25/08/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in

morte di Segalerba Giuseppe.



Bargagli (GE) 13/05/1937, codice fiscale SGL LGU 37E53 A658M.
* Alla signora Segalerba Luigia, l'immobile era pervenuto giusta atto di divisione in
Notar Andrea Porcile del 25/10/1980, trascritto il 21/11/1980 ai nn. 27730/20651.
Con detto atto si procedeva alla divisione delle unità immobiliari in comproprietà con i
signori Segalerba Guido, Bargagli 03/06/1940, Segalerba Angela, Bargagli
23/11/1932, Segalerba Maria, Bargagli 19/08/1943, Segalerba Lidia, Bargagli
25/05/1950 e Segalerba Bianca, Bargagli 23/12/1932.
* A tutti i condividenti le rispettive quote di pertinenza dell'immobile erano pervenute
per successione legittima in morte del padre Segalerba Giuseppe, apertasi il
22/02/1967, giusta denuncia n. 1, vol. 3695, presentata presso l'Ufficio del Registro
di Genova l'11/10/1976.
N.B. Alla data del 25/08/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in
morte di Segalerba Giuseppe.

10 PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'Accesso Agli Atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Davagna in data 30.5.2018 e in data 15.6.2018 è stato accertato che:

- In data 20.4.2000 è stato presentato al Comune di Davagna un progetto in S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo), protocollo n. 2286, per la realizzazione di edifici residenziali con parcheggi interrati nelle aree pertinenziali, nonché la sistemazione dell'area esterna con spazio a verde privato, parcheggi ed impianti tecnici;
- Il Comune di Davagna con delibere del Consiglio Comunale del 26.11.2004 n. 21 e del 21.6.2005 n. 14 ha rispettivamente adottato ed approvato l'elaborato progettuale, nonché lo schema di convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento residenziale in località Piancarnese e con delibera del Consiglio Comunale del 28.3.2006 n. 11 ha adeguato lo strumento urbanistico attuativo alle osservazioni della competente Area 05 della Provincia di Genova, la quale ha successivamente approvato lo S.U.A. con atto dirigenziale n. 2551 del 2.5.2006 protocollo n. 0047386/2006.

L'insediamento oggetto di pignoramento deriva quindi dal "*Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Località Piancarnese – Frazione Piancarnese – Adeguamento al provvedimento dirigenziale del Direttore Area 05 della Provincia di Genova n. 5237 in data 20/10/2005*" di cui in Allegato 52 si riporta le seguente documentazione:



- All. 52.1 Raccomandata del 10.4.2006 per trasmissione documentazione di adeguamento ai sensi dell'art. 4 comma 6 della Legge Regionale n° 24/1987
- All. 52.2 Relazione illustrativa
- All. 52.3 Norme di Attuazione
- All. 52.4 N° 12 Tavole di Progetto
- All. 52.5 Raccomandata del 24.10.2006 in cui il Comune di Davagna comunica che il P.P. di iniziativa privata è attuabile, previa stipula della Convenzione tra il Comune di Davagna ed il Soggetto Attuatore e versamento del contributo di costruzione
- All. 52.6 Attestazione di attuabilità del P.P. del 19.11.2008

In data 14 e 16 settembre 2010 la Buffa Costruzioni S.r.l. ha trasmesso al Comune di Davagna la DIA facoltativa alternativa a Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati A e B indicati nel P.P. (All. 52.7).

Successivamente in data 22.10.2010 il Comune di Davagna ha rilasciato **Permesso a Costruire n° 23/2010** per l'esecuzione dei lavori relativi all'edificazione dei fabbricati A e B indicati nella DIA del 14.9.2010 (All. 52.8).

Si riporta in All. 52.9 la "*Convenzione Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento residenziale in Loc. Piancarnese*" stipulata tra il Sig. Buffa Matteo in qualità di Legale Rappresentante della Buffa Costruzioni S.r.l. e il Sindaco Valter Ricci in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Davagna e come tale rappresentante del Comune di Davagna. Detta Convenzione riguarda i terreni censiti al Foglio 42 mapp. 75, 71, 69, 411, 177, 70, 119 (gli ultimi due frazionati in mapp. 750, 751, 752, 753, 757, 758, 759, 749).

L'art. 7 della convenzione indica che la durata della stessa è pari a 7 anni a decorrere dalla data di rilascio dell'Autorizzazione alla esecuzione del Piano, pertanto **ad oggi risulta che la Convenzione è scaduta sebbene i lavori di edificazione non siano ancora del tutto terminati.**

Sulla base delle informazioni apprese dalla sottoscritta presso il Comune di Davagna risulta altresì che il soggetto attuatore ha già corrisposto gli oneri di urbanizzazione e di costruzione.



In data 16.10.2013 è stato rilasciato il **Permesso a Costruire in Sanatoria n° 19/2013** per l'esecuzione delle opere indicate negli elaborati grafici relativi a Variante in corso d'opera (All. 52.10). Tali elaborati raffigurano per il piano seminterrato dei locali tecnici comunicanti con i box che ad oggi non sono ancora stati realizzati. Visto che il titolo edilizio è ormai scaduto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui rappresentare l'effettivo stato realizzato.

Si fa presente infine che il box censito al fg. 42 mapp. 758 sub. 11 è l'unica unità immobiliare di quelle pignorate ad essere stata terminata e ad aver acquisito il Certificato di Agibilità n° 1/2014 (All. 52.11).

Le altre unità immobiliari sono state accatastate come immobili "in corso di costruzione".

10.1 Regolarità urbanistica.

In Allegato 56 è riportata la Tavola 12 allegata al Permesso di Costruire n° 23/2010 in cui è raffigurato l'estratto planimetrico delle quattro unità immobiliari oggetto di stima (solo aggregato "A"); sebbene i lavori di realizzazione di tali unità non siano ancora terminati è possibile affermare che lo schema planimetrico di piano terra e piano primo è in linea di massima conforme alle tipologie indicate nel Piano Particolareggiato.

Al momento invece il piano seminterrato non è conforme al Permesso a Costruire in Sanatoria n° 19/2013 perché non sono state realizzate le tramezze tra i locali tecnici e i box. Sarà pertanto necessario presentare una nuova S.C.I.A. per cui si stima un importo omnicomprensivo di **€ 2.500,00**. Tale S.C.I.A. sarà anche necessaria per riprendere i lavori di completamento delle unità abitative.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che non si segnalano irregolarità.

Si precisa però che non essendo stato possibile eseguire l'accesso all'unico box terminato e accatastato con planimetria, ovvero il sub. 11 del mappale 758 fg. 42, non è stato di conseguenza possibile accertare se in detto box risulta o meno realizzata la tramezza di separazione con il vano tecnico, così come raffigurato nella planimetria catastale.



Pertanto nell'ipotesi in cui detta tramezza sia assente sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, previa presentazione della S.C.I.A. L'aggiornamento delle planimetrie catastali dovrà essere effettuato, una volta terminati i lavori, anche per le quattro unità abitative e per i restanti quattro box. Per tale attività si stima un importo onnicomprensivo di **€ 1.500,00**.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile in quanto non sussiste entità condominiale.

12 STIMA DEI BENI.

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



12.3 Stima del valore a base d'asta.

La *Banca Dati* dell'*Agenzia del Territorio* fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "abitazioni di tipo economico" in normale stato di conservazione.

Esaminati i dati del mercato immobiliare della zona e tenuto conto del fatto che i fabbricati oggetto di stima sono ancora in corso di costruzione, si ritiene congruo applicare al valore massimo indicato dalla *Banca Dati* dell'*Agenzia del Territorio* per "abitazioni di tipo economico" una decurtazione pari a 400 €/mq corrispondente all'importo indicativo per terminare le opere.



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
Provincia: GENOVA
Comune: DAVAGNA
Fascia/zona: Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.7 (COLLINE DELL'ALTO LAVAONA)
Codice zona: R2
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	750	L	2	2,8	L

[Stampa](#) [Legend](#)

Si ottiene pertanto un valore unitario di **€/mq 350,00**.

Per quanto riguarda i box, posto che non sono disponibili dai specifici dell'OMI, si ritiene congruo assumere il valore minimo indicato dalla *Banca Dati* dell'*Agenzia del Territorio* per "magazzini" in normale stato di conservazione decurtato di circa il 15%, ottenendo un valore unitario di **€/mq 200,00**.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: DAVAGNA

Fascia/zona: Extraurbana/REGIONE AGRARIA N.7 (COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA)

Codice zona: R2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	330	L	1	1,3	L

Infine per quanto riguarda i terreni il valore unitario è derivabile dai valori agricoli medi indicati dalla Agenzia delle Entrate per la regione agraria n° 7 in cui ricade il Comune di Davagna (ultimi dati disponibili anno 2013):

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 19/07/2013

Pubblicazione sul BUR
n.36 del 04/09/2013

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DELL'ALTO LAVAGNA Comuni di: BARGAGLI, CIGAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO				REGIONE AGRARIA N°: 8 COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI Comuni di: AVIGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGNONO, LAVAGNA, LEIVI, MONIGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORE, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					32631,00			
BOSCO CIEVO	4486,00				4486,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7388,00				7388,00			
BOSCO MISTO	5871,00				5871,00			
CANNETO	15501,00				15501,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	7520,00				7520,00			
FRUTTETO					41925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO					25853,00			
ORTO					39568,00			
ORTO IRRIGUO					147347,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					231579,00			
PASCOLO	4355,00				4355,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 19/07/2013

n.36 del 04/09/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINE DELL' ALTO LAVAGNA Comuni di: BARGAGLI, CICAGNA, COREGLIA LIGURE, DAVAGNA, LUMARZO, TRIBOGNA, USCIO				REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINE LITORANEE DI CHIAVARI Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORE, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	4158,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4355,00				4355,00			
PRATO	7982,00				7982,00			
PRATO ARBORATO	9564,00				11147,00			
SEMINATIVO	15501,00				16425,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00	SI	SI		28029,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				44250,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	34089,00				45767,00			
ULIVETO	29084,00				58165,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO					49293,00			
VIGNETO					50648,00			

Anche se alcuni terreni sono edificabili, come da CDU in allegato, la stima è cautelativa e basata solo sui valori agricoli medi; questo per tenere conto della staticità attuale del mercato immobiliare della zona, come testimonia il fatto stesso che l'operazione immobiliare svolta dall'esecutata non è andata a buon fine.

Nell'ultima colonna della tabella seguente è indicato il valore di stima di ciascun immobile.

Rif.	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Sup. commerciale	€/mq	Valore
All. 1	F	42	752, graff. 758	1	cat. F/3	88,7	350	€ 31.045,00
All. 2	F	42	757, graff. 758	2	cat. F/3	92,9	350	€ 32.515,00
All. 3	F	42	753, graff. 758	3	cat. F/3	87,8	350	€ 30.730,00
All. 4	F	42	750, graff. 758	4	cat. F/3	90,6	350	€ 31.710,00
All. 5	F	42	758	6	cat. F/3	26	200	€ 5.200,00



AII.	6	F	42	758	7	cat. F/3	26	200	€ 5.200,00
AII.	7	F	42	758	10	cat. F/3	26	200	€ 5.200,00
AII.	8	F	42	758	11	cat. C/6	26	200	€ 5.200,00
AII.	9	F	42	758	12	cat. F/3	19	200	€ 3.800,00
AII.	10	F	42	757		ENTE URBANO			privo di valore
AII.	11	F	42	750		ENTE URBANO			privo di valore
AII.	12	F	42	753		ENTE URBANO			privo di valore
AII.	13	F	42	752		ENTE URBANO			privo di valore
AII.	14	T	40	160		SEMIN IRRIG	4480	3,02	€ 13.529,60
AII.	15	T	41	141		BOSCO CEDUO	2440	0,44	€ 1.073,60
AII.	16	T	41	178		BOSCO CEDUO	2073	0,44	€ 912,12
AII.	17	T	41	205		BOSCO CEDUO	6970	0,44	€ 3.066,80
AII.	18	T	41	210		BOSCO CEDUO	12630	0,44	€ 5.557,20
AII.	19	T	41	217		PRATO	2693	0,79	€ 2.127,47
AII.	20	T	41	238		BOSCO CEDUO	890	0,44	€ 391,60



AII.	21	T	41	239		FABB DIRUTO	64	0,44	€ 28,16
AII.	22	T	41	247		CAST FRUTTO	160	0,75	€ 120,00
AII.	23	T	41	458		BOSCO CEDUO	3170	0,44	€ 1.394,80
AII.	24	T	42	34		SEMINATIVO	2980	1,55	€ 4.619,00
AII.	25	T	42	126		BOSCO CEDUO	985	0,44	€ 433,40
AII.	26	T	42	127		PRATO	1310	0,79	€ 1.034,90
AII.	27	T	42	177		BOSCO CEDUO	1030	0,44	€ 453,20
AII.	28	T	42	181		BOSCO CEDUO	100	0,44	€ 44,00
AII.	29	T	42	185		BOSCO CEDUO	4880	0,44	€ 2.147,20
AII.	30	T	42	352		SEMINATIVO	3620	1,55	€ 5.611,00
AII.	31	T	42	411		BOSCO CEDUO	140	0,44	€ 61,60
AII.	32	T	42	448		PRATO	20	0,79	€ 15,80
AII.	33	T	42	449		PRATO	8	0,79	€ 6,32
AII.	34	T	42	17		BOSCO CEDUO	2710	0,44	€ 1.192,40



AII.	35	T	42	32		CAST FRUTTO	1660	0,75	€ 1.245,00
AII.	36	T	42	71		CAST FRUTTO	7	0,75	€ 5,25
AII.	37	T	42	434		INCOLT PROD	110	0,26	€ 28,60
AII.	38	T	42	749		BOSCO CEDUO	2724	0,44	€ 1.198,56
AII.	39	T	42	759		BOSCO CEDUO	136	0,44	€ 59,84
AII.	40	F	42	441		ENTE URBANO	120		privo di valore
AII.	41	T	42	75		CAST FRUTTO	1060	0,75	€ 795,00
AII.	42	T	42	69		PRATO	3070	0,79	€ 2.425,30
AII.	43	T	42	751		BOSCO CEDUO	2802	0,44	€ 1.232,88
Totale									€ 201.410,60

Decurtando i costi per la sistemazione e la messa in sicurezza dell'area esterna, per la SCIA e l'aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché applicando la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto	€ 201.410,60
sistemazione e messa in sicurezza area esterna	-€ 20.000,00
sanatoria edilizia	-€ 2.500,00
aggiornamento planimetriecatasta1	-€ 1.500,00



totale parziale	€ 177.410,60
decurtazione 15%	€ 26.611,59
Totale	€ 150.799,01

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazioni in corso di costruzione, box asserviti e terreni in parte asserviti è assegnato un prezzo base d'asta di € 150.000,00 (centocinquantamilaeuro).**

12.4 Divisione in lotti

Dal momento che è stato realizzato soltanto l'edificio A del S.U.A. è possibile richiedere al Comune che parte dei terreni asserviti al S.U.A. oggi edificabili possano essere svincolati per il loro utilizzo. A tal fine è necessario un atto notarile che annulli il vincolo di asservimento.

Ciò premesso ad oggi il lotto di vendita viene individuato come unico in modo che l'eventuale acquirente disponga della più completa libertà di suddividere il lotto in funzione delle attività edificatorie e non che andrà a svolgere.

13 ELENCO ALLEGATI.

- 0 Perizia in formato privacy
- 1 Visura catastale Foglio 42 mapp.752, graff. 758 sub. 1
- 2 Visura catastale Foglio 42 mapp.757, graff. 758 sub. 2
- 3 Visura catastale Foglio 42 mapp.753, graff. 758 sub. 3
- 4 Visura catastale Foglio 42 mapp.750, graff. 758 sub. 4
- 5 Visura catastale Foglio 42 mapp.758 sub. 6
- 6 Visura catastale Foglio 42 mapp.758 sub. 7
- 7 Visura catastale Foglio 42 mapp.758 sub. 10
- 8 Visura catastale Foglio 42 mapp.758 sub. 11
- 9 Visura catastale Foglio 42 mapp.758 sub. 12
- 10 Visura catastale Foglio 42 mapp.757
- 11 Visura catastale Foglio 42 mapp.750
- 12 Visura catastale Foglio 42 mapp.753
- 13 Visura catastale Foglio 42 mapp.752
- 14 Visura catastale Foglio 40 mapp.160
- 15 Visura catastale Foglio 41 mapp.141
- 16 Visura catastale Foglio 41 mapp.178
- 17 Visura catastale Foglio 41 mapp.205
- 18 Visura catastale Foglio 41 mapp.210
- 19 Visura catastale Foglio 41 mapp.217
- 20 Visura catastale Foglio 41 mapp.238



- 21 Visura catastale Foglio 41 mapp.239
- 22 Visura catastale Foglio 41 mapp.247
- 23 Visura catastale Foglio 41 mapp.458
- 24 Visura catastale Foglio 42 mapp.34
- 25 Visura catastale Foglio 42 mapp.126
- 26 Visura catastale Foglio 42 mapp.127
- 27 Visura catastale Foglio 42 mapp.177
- 28 Visura catastale Foglio 42 mapp.181
- 29 Visura catastale Foglio 42 mapp.185
- 30 Visura catastale Foglio 42 mapp.352
- 31 Visura catastale Foglio 42 mapp.411
- 32 Visura catastale Foglio 42 mapp.448
- 33 Visura catastale Foglio 42 mapp.449
- 34 Visura catastale Foglio 42 mapp.17
- 35 Visura catastale Foglio 42 mapp.32
- 36 Visura catastale Foglio 42 mapp.71
- 37 Visura catastale Foglio 42 mapp.434
- 38 Visura catastale Foglio 42 mapp.749
- 39 Visura catastale Foglio 42 mapp.759
- 40 Visura catastale Foglio 42 mapp.441
- 41 Visura catastale Foglio 42 mapp.75
- 42 Visura catastale Foglio 42 mapp.69
- 43 Visura catastale Foglio 42 mapp.751
- 44 Estratti di mappa Foglio 40
- 45 Estratti di mappa Foglio 41
- 46 Estratti di mappa Foglio 42
- 47 Elaborato planimetrico
- 48 Planimetria catastale Foglio 42 mapp. 758 sub. 11
- 49 Certificato notarile
- 50 Certificato Destinazione Urbanistica
- 51 Atto di provenienza
- 52 Accesso Agli Atti Comune di Davagna
- 53 Risposta Agenzia delle Entrate
- 54 Documentazione fotografica
- 55 Ispezioni ipotecarie
- 56 Pianta tipologica autorizzata

24
11

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 03/08/2018

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

