

**Lotto n. 2:**  
**Immobile e terreni siti in Bargagli (GE), Via Martini Aimone**

**2.a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....**

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Dal fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha potuto prelevare la relazione notarile a firma della Dr.ssa Maria Landolfo, nonché l'estratto di mappa catastale contenente i mappali in questione.

**2.c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi**

Le particelle catastali in esame devono giocoforza essere considerate un lotto unico poiché risultano in capo ad un solo proprietario ed anche perché suddividendole si rischierebbe di creare qualche fondo intercluso con le problematiche che ne deriverebbero.

**2.c.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

I beni in questione hanno accesso da Via Martini Aimone, nel Comune di Bargagli (GE).

Essi risultano iscritti al **Catasto** con i seguenti identificativi, cfr. visura (all. "A"), planimetria catastale (all. "B") e stralcio di mappa catastale (all. "C"):

- Alloggio popolare censito al Catasto **Urbano** del Comune di Bargagli, foglio 6, mapp. 928, cat. A/4, cl. 2, Sup. catastale mq. 76;
- Bosco ceduo censito al Catasto **Terreni** del Comune di Bargagli, foglio 6, mapp. 71, cl. 2, Sup. catastale mq. 450;
- Seminativo irriguo arborato censito al Catasto **Terreni** del Comune di Bargagli, foglio 6, mapp. 72, Sup. catastale mq. 390;
- Seminativo irriguo arborato censito al Catasto **Terreni** del Comune di Bargagli, foglio 6, mapp. 92, Sup. catastale mq. 320;
- Seminativo irriguo arborato censito al Catasto **Terreni** del Comune di Bargagli, foglio 6, mapp. 384, Sup. catastale mq. 200.

I confini indicati nell'atto di provenienza (all. "D"), sono ben visibili nello stralcio di



mappa catastale (VAX) qui allegato sub. "C".

### **2.c.2) Sommara descrizione dei beni – cfr. fotografie qui allegate sub. "E"**

Dai dati sopra enunciati si evince che i beni pignorati risultano costituiti da un immobile e da un appezzamento di terreno circostante, quest'ultimo avente superficie pari a 1.360 mq. catastali.

Nelle fotografie allegate è visibile lo stato dei luoghi; per una migliore lettura delle medesime si allega anche la planimetria dei luoghi con l'indicazione delle posizioni di scatto delle riprese fotografiche. Tale indicazione è approssimativa e in alcuni casi potrebbe anche non corrispondere; il suo scopo è solo quello di dare un'indicazione di massima dello stato dei luoghi.

A poche decine di metri dallo spigolo del campo di calcio inizia il sentiero che si insinua nel mappale n. 92.

Lungo il sentiero, sulla sinistra, completamente coperto dalla vegetazione, è ubicato il fabbricato (mapp. 928) che risulta trovarsi in condizioni di degrado tanto da potersi definire, allo stato attuale, una sorta di rudere.

I muri perimetrali, in pietra, risultano eretti ma privi di intonaco, sia all'interno che all'esterno; sugli stessi poggia la struttura del tetto realizzata in legno e dotata di un rivestimento più o meno funzionante, con diversi tipi di materiale.

Il solaio del piano terreno (in struttura lignea) non risulta agibile, tantochè non è stato possibile accedere all'interno della costruzione.

Il sentiero prosegue scendendo verso valle e consente di raggiungere la porzione di terreno sottostante il fabbricato che risulta però non visibile e non accessibile da tale lato.

L'individuazione dei confini dei terreni non è agevole, poiché i soli riferimenti sul posto risultano essere il campo sportivo, il rudere pignorato ed il sentiero. Solo nella parte sottostante il rudere si rileva la presenza di un confine fittizio realizzato da chissà chi con strumenti "di fortuna" (pali, una rete da letto, una rete in plastica, ecc.) e tutto da verificare.

### **2.c.3) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"**

I beni oggetto di pignoramento risultano nella piena proprietà della Società eseguita (100%).

Come indicato nella Relazione Notarile qui allegata sub. "F", essi risultano



pervenuti alla medesima a seguito dei seguenti passaggi di proprietà:

- 2.c.3.1) - Immobile a destinazione abitativa (C.U., Fg. 6, mapp. 928)**  
**- Terreno in località Sotto Vasce (C.T., Fg. 6, mapp. 71)**  
**- Terreno in località Sotto Vasce (C.T., Fg. 6, mapp. 72)**

Tali immobili risultano di proprietà della Società Edilrossi SRL per acquisto da Servadio Sandro in virtù di atto di compravendita del Notaio Aurelio Morello in data 07/10/2005 (Rep. 117074).

A Servadio Sandro gli immobili erano pervenuti per acquisto da Moresco Edelvezio in virtù di atto di compravendita del Notaio Lorenzo Anselmi in data 14/12/1995 (Rep. 6372).

- 2.c.3.2) - Terreno in località Sotto Vasce (C.T., Fg. 6, mapp. 92)**  
**- Terreno in località Sotto Vasce (C.T., Fg. 6, mapp. 384)**

Tali immobili risultano di proprietà della Società Edilrossi SRL per acquisto da Servadio Sandro in virtù di atto di compravendita del Notaio Aurelio Morello in data 07/10/2005 (Rep. 117074).

A Servadio Sandro gli immobili erano pervenuti per acquisto da Moresco Giovanni Aldo in virtù di atto di compravendita del Notaio Lorenzo Anselmi in data 14/12/1995 (Rep. 6372).

- 2.c.4) "Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore"**

I beni in esame risultano nel pieno possesso della Società esecutata e non risulta registrato alcun contratto di locazione che li riguardi (cfr. all. "G").

- 2.c.5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla**



**data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

**Dovranno essere indicati:**

- **le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**
- **gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- **le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**
- **gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bargagli, per i beni in esame risulta che gli stessi:

- 1) risultano ubicati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (cfr. all. "H") poiché ubicati a distanza inferiore a 150 mt. dal Rivo Fossu Du Bazzan;
- 2) risultano ubicati in zona sottoposta a vincolo idrogeologico poiché ubicati nelle zone PG3A e PG3B (Elevata Suscettività al Dissesto) del Piano di Bacino del Torrente Bisagno (cfr. all. "I"), nonché in zona FC del medesimo per la presenza di frana complessa quiescente;
- 3) trattandosi di abitazione monofamiliare non risultano né la costituzione di un Condominio e né l'esistenza di un Amministratore;
- 4) in relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dalla lettura della documentazione agli atti si rilevano solo i procedimenti che hanno determinato la procedura di esecuzione in corso di svolgimento;
- 5) per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, trattandosi di proprietà societaria l'aspetto pare irrilevante;
- 6) per quanto riguarda la sussistenza di particolari gravami a carico dei terreni in esame, quale "l'uso civico", lo scrivente, non avendo rilevato nulla nell'atto di provenienza, si è rivolto agli Uffici della Regione Liguria, competenti in materia, dai quali ha "faticosamente" ricevuto informazioni che **paiono escludere tale possibilità**, considerato che l'ultimo funzionario interpellato direttamente per le vie brevi interne,



non ha fornito alcuna comunicazione che confermasse la presenza di tale vincolo (cfr. all. "J").

**2.c.6) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

**Dovranno essere indicati:**

- **le iscrizioni ipotecarie;**
- **i pignoramenti ed altre prescrizioni pregiudizievoli.**

Nella certificazione notarile presente nel fascicolo sono riportate le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie registrate alla data del 14/06/2017 e più precisamente:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la CC.RR.II. di Genova il 14/06/2017 ai nn. 18646/12751, a favore Banco BPM SPA con sede in Milano;
- ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo iscritta presso il la CC.RR.II. di Genova il 07/07/2016 a favore Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona;

**2.c.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

I beni in esame ricadrebbero in zona di "Verde Pubblico attrezzato" secondo le previsioni del P.U.C. vigente. Poiché le previsioni degli strumenti urbanistici che non vengono attuate entro dieci anni dalla loro approvazione, decadono, la zona in esame assume le previsioni di carattere generale preponderante fra quelle contigue, in questo caso la zona Ep (Agricolo produttiva).



La stessa previsione (per ora decaduta) potrebbe essere indicata nel prossimo P.U.C..

Le verifiche operate hanno permesso di accertare per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione abitativa, nel 1996 e nel 2006 erano stati depositati due progetti edilizi per il suo recupero edilizio (progetti nn. 16/1996 e 29/2006) che non hanno però trovato definizione a causa del mancato deposito della documentazione integrativa richiesta dagli Uffici comunali, con ciò cadendo in prescrizione. La situazione edilizia legittimata, in assenza di precedenti elaborati, può pertanto essere considerata quella raffigurata nello stato esistente del primo progetto, quello del 1996, visibile nell'all. "K".

Inoltre non risulta depositato agli atti nessun certificato di agibilità poiché la costruzione dell'immobile risale molto probabilmente ad epoca antecedente l'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Raffrontando lo stato dei luoghi con i disegni dello stato preesistente al progetto del 1996, non pare di rilevare, per quanto potuto accertare senza accedervi all'interno, grosse difformità. La struttura è quella originaria, solai e copertura anche. Si può pertanto reputare l'immobile in regola dal punto di vista della legittimità edilizia.

#### **2.c.8) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

L'immobile non necessita di A.P.E. poiché allo stato attuale non risulta abitabile poiché privo di serramenti, coibentazioni, impianti, solaio, ecc..

**2.d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.**

I beni oggetto di pignoramento sono per intero di proprietà della Società esecutata e vanno considerati un lotto unico.

#### **2.b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile .....**

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata**



per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Per la valutazione dei beni in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale dell'unità abitativa** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore e delle tramezze interne);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona (cfr. all. "L") con applicazione di una riduzione in percentuale a causa delle condizioni in cui si trova l'immobile ed in previsione dei costi per ricondurlo ad una situazione di ordinarietà;
- valore dei terreni circostanti l'immobile.

Si ha così:

### 2.b.1) Unità abitativa (mapp. 928)

• superficie commerciale unità abitativa:	mq.	70
• valore unitario unità abitativa:	€/mq.	800,00
Valore unità abitativa:		
mq. 70 x €/mq. 800,00 x 0.10 (coeff. totale di riduzione)	€	<b>5.600,00</b>

### 2.b.2) Terreni (mapp. 71-72-92-384)

Per operare questa stima lo scrivente ha considerato il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) riportato sul sito web dell'Agenzia del Territorio, relativo all'anno 2013 (ultimo aggiornamento per la Provincia di Genova), con ciò determinando:

mapp. 71	Bosco ceduo (0,045 ha) x €/ha 4.486,00 =	€	201,87
mapp. 72	Seminativo irr. arborato (0,039 ha) x €/ha 34.689,00 =	€	1.352,87



mapp. 92	Seminativo irriguo (0,032 ha) x €/ha 30.203,00 =	€	966,50
mapp. 384	Seminativo irriguo (0,02 ha) x €/ha 30.203,00 =	€	<u>604,06</u>
		€	3.125,30

Concludendo, il valore complessivo dei beni pignorati relativi al **lotto n. 2** si può quantificare sommando quanto ottenuto per il mappale 928 (€ 5.600,00) con il valore ottenuto per i mappali 71-92-384 (€ 3.125,30), per un totale di circa

**€ 8.125,00 (Euro Ottomila cento venticinque/00)**

-o-o-o-o-o-o-o-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 22/12/2018

L'ESPERTO NOMINATO  
(Geom. Claudio MESSINA)



# ALLEGATI



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

Data: 10/02/2018 - Ora: 18.27.45

Segue

Visura n.: T44055 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED] <b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED] con sede in GENOVA C.F.: [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di BARGAGLI(Codice A658) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	928				A/4	2	3,5 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 76 m <sup>2</sup>	Euro 177,14	VIA MARTINI AIMONE piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 protocollo n. GE0130754 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53728.1/2016)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: classamento - d.m. 701/94

**Notifica:** effettuata il 28/08/2006 con prot. n. GE0192012/2006 del 11/07/06

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in GENOVA	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2016 Repertorio n.: 117074 Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPR/AVENDITA Rettifica la trasc. n.38213/2005 (n. 11008.1/2016)			



## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

Data: 10/02/2018 - Ora: 18.27.45

Segue

Visura n.: T44055 Pag: 2

#### 2. Immobili catastali nel Comune di BARGAGLI(Codice A658) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	6	71	-		BOSCO CEDUO	04 50		Dominicale Euro 0,23 L. 450	Agrario Euro 0,12 L. 225	Impianto meccanografico del 03/01/1977		
2	6	72	-		SEM IRR ARB	03 90	A1	Euro 4,53 L. 8.775	Euro 3,73 L. 7.215	Impianto meccanografico del 03/01/1977		
3	6	92	-		SEMIN IRRIG	03 20	A1	Euro 3,14 L. 6.080	Euro 2,31 L. 4.480	Impianto meccanografico del 03/01/1977		
4	6	384	-		SEMIN IRRIG	02 00	A1	Euro 1,96 L. 3.800	Euro 1,45 L. 2.800	Impianto meccanografico del 03/01/1977		

**Totale: Superficie 13.60 Redditi: Dominicale Euro 9,86 Agrario Euro 7,61**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in GENOVA	██████████	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2016 Repertorio n.: 117074 Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAREVENDITA Rettifica la trasc. n.38213/2005 (n. 11008.1/2016)			

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GED	38	496	1	1		C/2	7	133 m²	Totale: 143 m²	Euro 824,26	VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACELLI n. 10L piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Ammotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ; di immobile: rettifica toponimo incoerente

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in GENOVA	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2009 Repertorio n.: 127744 Rogante: MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14233.1/2009)			

**Totale Generale: vani 3,5 m<sup>2</sup> 133 Rendita: Euro 1.001,40**

**Totale Generale: Superficie 13.60 Redditi: Dominicale Euro 9,86 Agrario Euro 7,61**

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



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

Dichiarazione protocollo n. GE0192164 del 12/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bargagli

Localita' Sotto Vasoe

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 928

Subalterno:

Compilata da:  
Crovetto Stefano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova

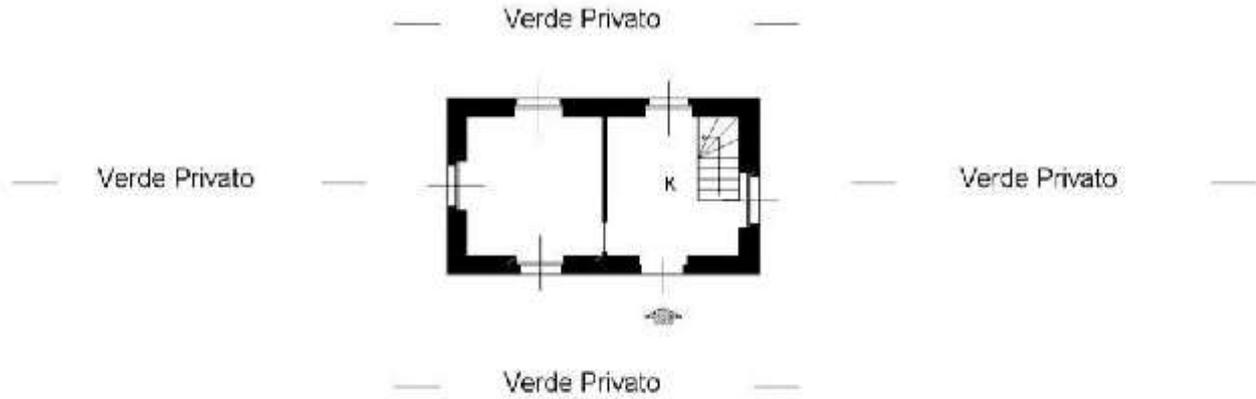
N. 3216

Scheda n. 1

Scala 1:200

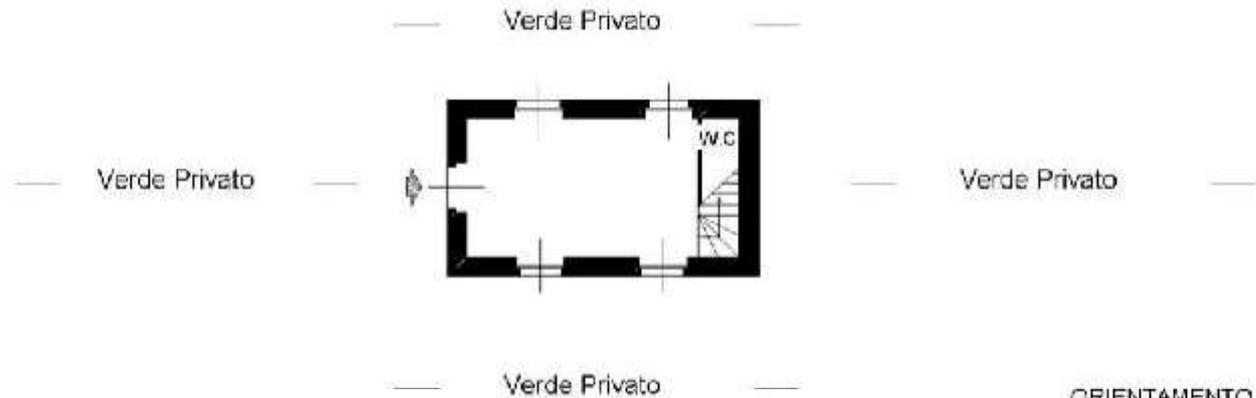
## PIANTA PIANO TERRENO APPARTAMENTO

h max = 3.90 m. h min = 2.60 m.



## PIANTA PIANO SEMINTERRATO APPARTAMENTO

h = 2.30 m.



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2018 - n. T45529 - Richiedente: MSSCLD62B15D969J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2018 - Comune di BARGAGLI (A658) - < Foglio: 6 - Particella: 928 - Subalterno: 0 >  
Firmato DA: MESSURGINO MESSURGINO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66817dbccdc36a799b09b41b84be96585







classe unica, ettari 0, are 2, centiare 0, reddito dominicale euro 1,96, reddito agrario euro 1,45.

Tali terreni, costituenti un unico corpo, nel loro compresso confinano: a nord, per linea di confine spezzata, con fosso Bozzan, e quindi, proseguendo in pianta in senso orario: a levante, con terreni mappali 74 e 364; a nord - est, con terreno mappale 94; a sud - est, con terreno mappale 96; a sud - ovest e sud - est, con terreno mappale 93; a sud - ovest, con terreno mappale 70; a nord e, chiudendo, a sud - ovest, con terreno mappale 69.

2) Quanto venduto è negoziato con tutti gli accessori e le pertinenze immobiliari, che ne sono servizio e ornamento. Con l'accesso alla strada pubblica situata a ponente del mappale 92.

3) La parte venditrice presta garanzia per evizione; e, ciò stante, la compratrice presta il suo gradimento a quanto venduto, nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto.

La parte venditrice dichiara che i suoi titoli di acquisto di quanto ora venduto sono i seguenti.

A) Quanto ai terreni mappali 71 e 72 e al fabbricato rurale mappale 73: atto rogito notaio LORENZO ANSELMI, di Genova, in data 14 dicembre 1995, registrato a Genova atti civili in data 2 gennaio 1996 al numero 44, trascritto a Genova in data 11 gennaio 1996 al registro particolare 754. Venditore in tale atto, Edelvezio MORESCO.

B) Quanto ai terreni mappali 92 e 384: lo stesso atto rogito notaio ANSELMI sopra citato. Venditore, [redacted].

[redacted] aveva acquistato gli immobili da lui venduti in successione di [redacted], deceduta in [redacted], registrata a Genova in data 1 dicembre 1977 al numero 41 del volume 3806, trascritta a Genova in data 4 febbraio 1978 al registro particolare 1836. La defunta lasciò a succederle per legge i figli [redacted]

( [redacted] T. [redacted] Successivamente, con atto rogito notaio Luigi SIRI, in allora alla residenza di Borzonasca, in data 17 dicembre 1977, registrato a Chivari in data 6 gennaio 1978 al numero 157, trascritto a Genova in data 17 gennaio 1978 al registro particolare 836, tali eredi divisero la citata eredità; e [redacted] furono assegnati gli immobili di cui trattasi.

[redacted] acquistato gli immobili da lui venduti in successione di [redacted], deceduta in [redacted] 6 [redacted] registrata a Genova in data 10 gennaio 1977 al numero 21 del volume 3719, trascritta a Genova in data 21 novembre 1978 al registro particolare 17355. La defunta lasciò a succederle per legge l'unico figlio Giovanni Aldo.

4) La parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara, ai sensi della legge 15/1968, che le opere di costruzione della casa sono state iniziate prima dell'1 settembre 1967. La parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica dell'immobile venduto; precisando che, nel medesimo, non sono mai state eseguite opere che avrebbero dovuto essere assentite con licenza, concessione, autorizzazione o permesso a costruire. Segnatamente, il venditore dichiara che le opere, dedotte nella domanda di autorizzazione pratica edilizia 16/1996, non sono mai state realizzate e che quella pratica edilizia è stata archiviata.

Il venditore dichiara inoltre che i terreni venduti non fanno parte di alcuna lottizzazione; e che soggiacciono alla disciplina edilizia dei terreni agricoli, perché non ricadenti in nessuna zona di piano regolatore: dal momento che è decaduto il vincolo espropriativo (relativo alla realizzazione di verde pubblico attrezzato) previsto dal piano regolatore generale approvato il 5 marzo 1999.

Il venditore, infine, garantisce che né sui terreni in questione, né su quelli confinanti, esistono persone aventi diritto alla prelazione agraria; e che comunque tutti i confinanti dei terreni stessi hanno dichiarato di non voler esercitare alcuna prelazione sulla presente vendita.

5) Il prezzo della presente vendita è di euro 40.000,00 (quarantamila e zero centesimi), che la parte venditrice quietanza, pagato con uno dei mezzi di legge. Prezzo costituente un tutto unitario, e tuttavia così sceverato: euro 37.900,00, per la casa; euro 100,00, per il mappale 71; euro 1.000,00, per il mappale 72; euro 500,00, per il mappale 92; euro 500,00, per il mappale 384.

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale, manlevando da ogni responsabilità il competente conservatore dei registri Immobiliari.

6) Gli effetti della presente vendita decorrono dalla data odiena.

La presente vendita sconta imposta di registro a aliquota normale.

Quest'atto è da me scritto, ai sensi di legge, sopra centoventi righe e quindi su due fogli, secondo la legge sul bollo; da me poi letto ai comparenti, che lo approvano in ogni sua parte conforme alla loro espressa volontà, e insieme a me lo sottoscrivono e firmano ai margini dei fogli precedenti l'ultimo.

*[Handwritten signatures]*



## ALLEGATI FOTOGRAFICI



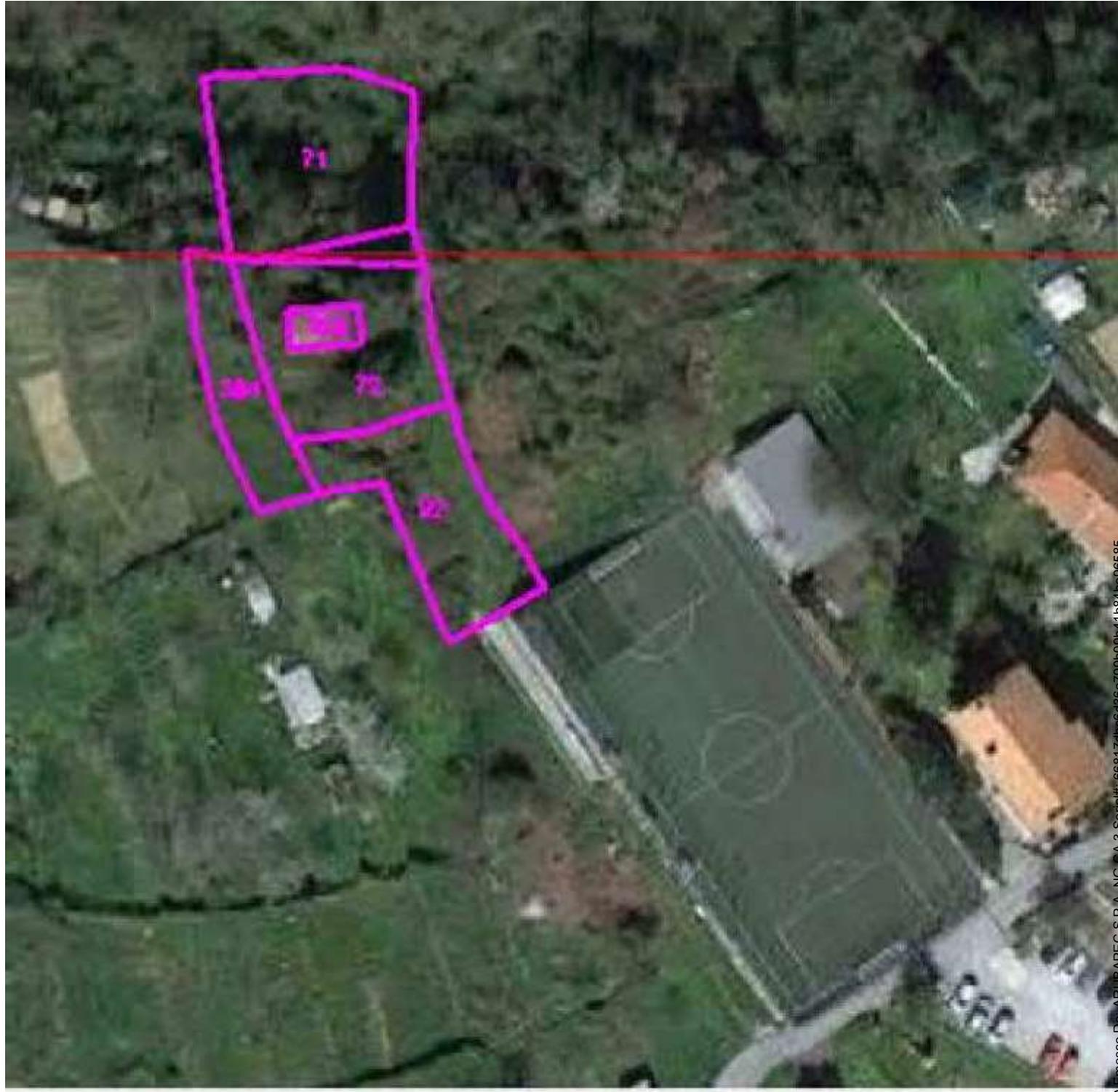






Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4





Foto n. 5



Foto n. 6



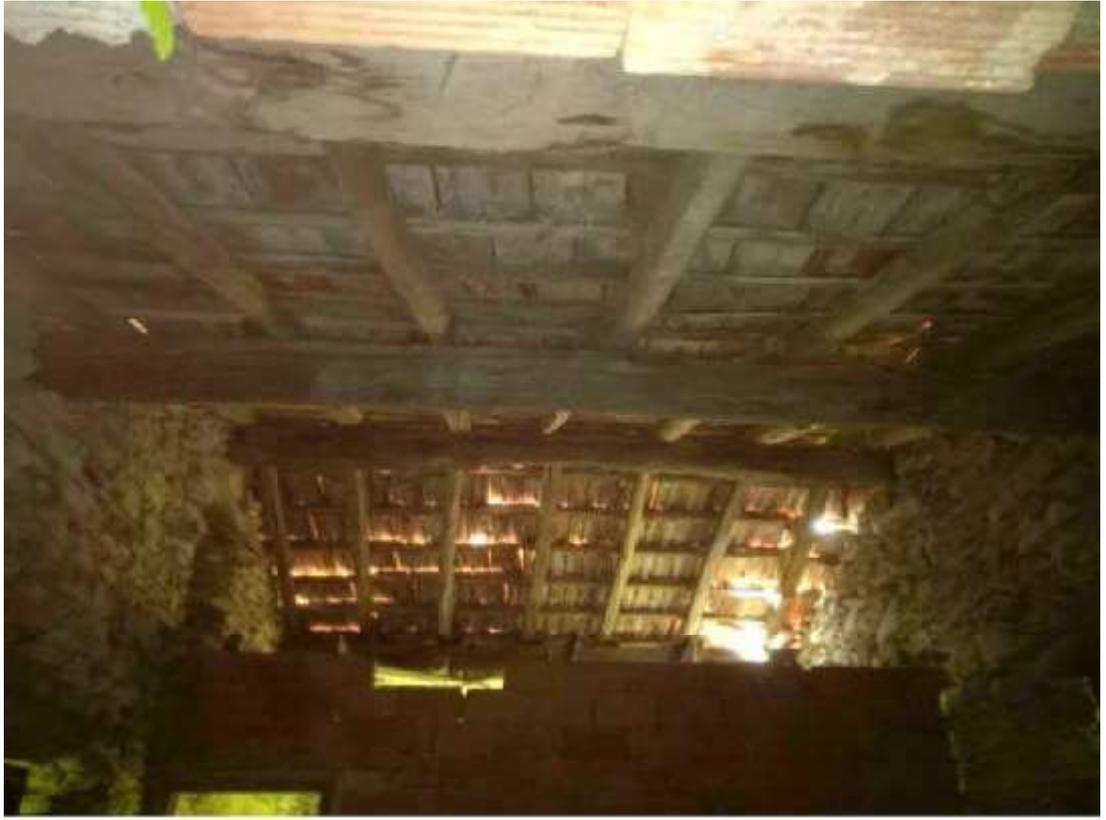


Foto n. 7



Foto n. 8





Foto n. 9

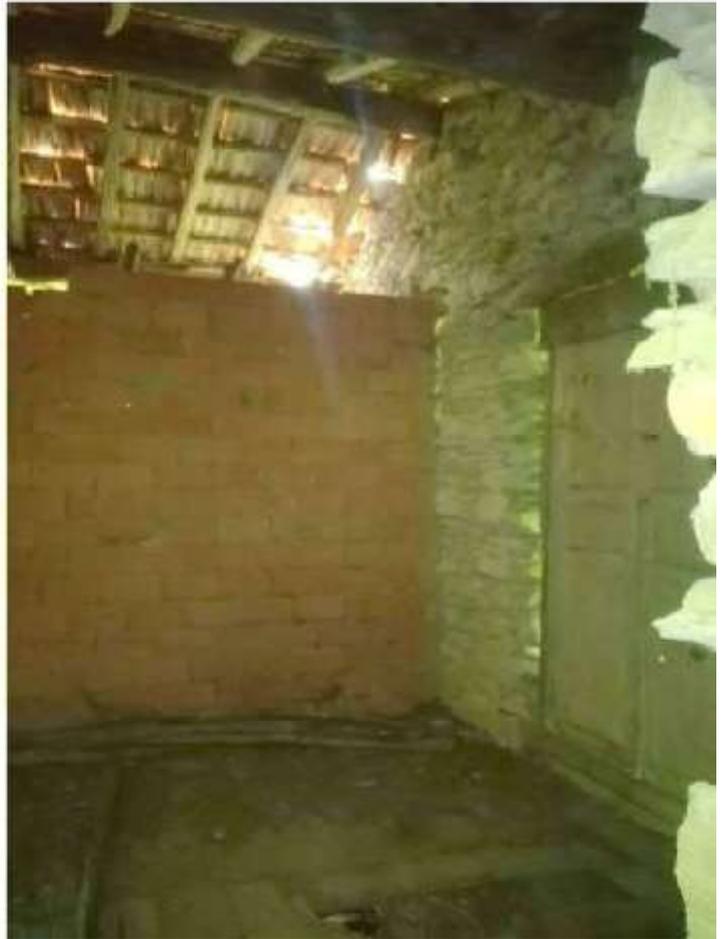


Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12





Foto n. 13



Foto n. 14





Foto n. 15



Foto n. 16



===== RELAZIONE NOTARILE =====  
 ===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====  
 ===== DEGLI IMMOBILI =====

A) Comune di GENOVA (GE): =====

1) Locale magazzino in VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACCEL-  
 LI nr.10L riportato nel C.F. di GENOVA Sezione Urbana GED al  
 Fl.38 p.lla 496 sub. 1, ctg. C/2, classe 7, piano TE, metri  
 quadri 133, r.c. Euro 824,27, giusta variazione del  
 09/08/2011 protocollo nr.GE0296052 per diversa distribuzione  
 degli spazi interni e ristrutturazione: =====

B) Comune di BARGAGLI (GE): =====

2) Appartamento in VIA MARTINE AIMONE riportato nel C.F.  
 di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 928, ctg. A/4, classe 2, piano  
 TE-SL, vani 3,5, r.c. Euro 177,14, giusta costituzione del  
 12/08/2005 protocollo nr.GE0192164, originato dalla soppres-  
 sione del Fl.6 p.lla 73: =====

3) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.  
 di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 71, classe 2, metri quadri 450,  
 r.c. Euro 3,23 r.a. Euro 0,12: =====

4) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.  
 di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 72, classe J, metri quadri 390,  
 r.c. Euro 4,53 r.a. Euro 3,73: =====

C) Comune di BARGAGLI (GE): =====

5) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.  
 di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 92, classe O, metri quadri 320,  
 r.d. Euro 3,14 r.a. Euro 2,31; =====

6) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.  
 di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 384, classe U, metri quadri 200,  
 r.d. Euro 1,96 r.a. Euro 1,45; =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Castel  
 Volturmo, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia  
 del Territorio competente =====

===== DICHIARA =====

Assumendone personale responsabilità =====

= che l'immobile di cui al punto A risulta di proprietà  
 della [REDACTED] con sede [REDACTED]  
 [REDACTED] avente C.F. e P.IVA [REDACTED] iscritta  
 alla CCIAA di Genova al [REDACTED] per la quota di 1/3 di  
 piena proprietà ad essa pervenuto per acquisto da [REDACTED]  
 [REDACTED] e da [REDACTED]  
 nata a [REDACTED] in virtù di atto di compravendi-  
 ta per notar MORELLO AJRELIO del 12/06/2009, rep.  
 127744/24148, trascritto presso la Conservatoria di Genova  
 addì 29/06/2009 al nr.23409/14233; =====

- alle suindicate DEL [REDACTED]  
 quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria da  
 [REDACTED] nato a G [REDACTED] e deceduto il  
 [REDACTED] giusta denuncia num.28 vol.5497 del 05/04/1994,  
 trascritta presso la Conservatoria di Genova addì 03/09/1994



ai nn.19728/15461 regolata da testamento per notar FIGARI GIORGIO registrato a Genova il 26/11/1990 al nr.15758 e trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 12/01/1991 al nn.1926/1476 con la quale il de cuius lascia al coniuge [redacted] l'usufrutto e alla figlia [redacted] a nuda proprietà;

- al suindicato [redacted] sopra è pervenuto per acquisto dalla società [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar LUIGI ANDREA CHIARELLA, rep.105399/14008, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 12/04/1957 al nn.6002/4931; =====

= che gli immobili di cui al punto B risultano di proprietà della società E [redacted]

[redacted], avente C.F. e P.IVA [redacted] iscritta alla CCIAA di Genova al [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per acquisto

S. [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar AURELIO MORELLO del 07/10/2005, rep. 117074, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 03/11/2005 al nn.60148/38213 e rettificato da trascrizione del 30/05/2016 nn.15631/11308 in quanto nella precedente nota sono stati erroneamente invertiti i soggetti a favore e contro: =====

- al suindicato [redacted] gli immobili riportati al catasto Terreni al Fl.6 p.lla 71, Fl.6 p.lla 72 e Fl.6 p.lla 73 sono pervenuti per acquisto da MORESCO EDELVEZIO nato a BARGAGLI il 23/10/1935, in virtù di atto di compravendita per notar ANSELMi LORENZO del 14/12/1995, rep. 6372, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 11/01/1996 al nn.1015/754; =====

= che gli immobili di cui al punto C risultano di proprietà della società [redacted] in sede in GENOVA alla [redacted] avente C.F. e [redacted], iscritta alla CCIAA di Genova al [redacted] e la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per acquisto da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita per notar MORELLO AURELIO del 07/10/2005, rep. 117074, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 03/11/2005 al nn.60148/38213 e rettificato da trascrizione del 30/05/2016 nn.15631/11308 in quanto nella precedente nota sono stati erroneamente invertiti i soggetti a favore e contro: =====

- al suindicato [redacted] quanto sopra è pervenuto per acquisto da [redacted] DO nato a [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar ANSELMi LORENZO del 14/12/1995, rep. 6372, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 11/01/1996 al nn.1015/754; =====

e che a tutto il 14/06/2017 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la



Conservatoria di Genova il 14/06/2017 al nn.18646/12751 emesso dal Tribunale di GENOVA e notificato il 30/05/2017 contro EDILROSSI SRL con sede in GENOVA a favore BANCO EPM SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto. =====

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 07/07/2016 al nn.20239/3346 emesso dal Tribunale di VERONA il 20/06/2016 per EURO 273.500,00 a garanzia di EURO 205.367,26 contro [REDACTED] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in VERONA, elettivamente domiciliata in Genova alla Via Galata nr.73/R, gravante sugli immobili in oggetto. =====

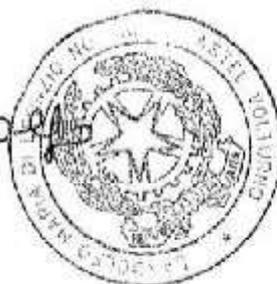
- Ipoteca conc.administrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Genova il 18/02/2016 al nn.4546/657 emesso da EQUITALIA NORD SPA di MILANO il 16/02/2016 per EURO 508.480,30 a garanzia di EURO 254.230,15 contro [REDACTED] a favore EQUITALIA NORD SPA con sede in MILANO, elettivamente domiciliata in Genova alla Via delle Casacce nr.1 gravante sull'immobile di cui al punto A. =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 10/08/2009 al nn.26788/5240 atto notarile pubblico per notar MORELLO AURELIO (GENOVA) del 06/08/2009, rap.128043/24353, per EURO 320.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 160.000,00 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in NOVARA, elettivamente domiciliata in Novara alla Via Negroni nr.12, gravante sull'immobile di cui al punto A. =====

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. =====

Castel Volturno, 5 settembre 2017. =====

Notario Maria Rosalba



# ALLEGATO "G"

cla.mes

---

**Da:** DP GENOVA - UT GENOVA 2 [dp.genova.utgenova2@agenziaentrate.it]  
**Inviato:** giovedì 19 aprile 2018 09:13  
**A:** 'cla.mes@alice.it'  
**Oggetto:** l: richiesta informazioni per consulenza tribunale - [REDACTED]

Buongiorno,  
non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni immobili da Voi elencati della società [REDACTED]  
Saluti

Diego Ferroni  
Capo Team Atti 2

---

**Da:** cla.mes [mailto:cla.mes@alice.it]  
**Inviato:** mercoledì 18 aprile 2018 13:08  
**A:** DP GENOVA - UT GENOVA 2  
**Oggetto:** richiesta informazioni per consulenza tribunale - [REDACTED]

Buongiorno.  
In qualità di consulente tecnico del Tribunale di Genova, sono a richiedervi se sussistono eventuali contratti di locazione **aventi ad oggetto i beni immobili di seguito elencati**, di proprietà della [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) **e in caso positivo di conoscerne i dettagli:**

- appartamento sito in Bargagli (GE), in **Via Martini Aimone (Catasto Urbano del Comune di Bargagli, Fg. 6, mapp. 928)**;
- terreni siti in Bargagli (GE), censiti al **Catasto Terreni del Comune di Bargagli al foglio 6, mappali 71-72-92-384**;
- magazzino sito in Genova (GE), in **Viale Virginia Centurione Bracelli 10/L (Catasto Urbano del Comune di Genova, Sez. GED, fg. 38, mapp. 496, sub. 1)**

Allego, quale mia credenziale, il frontespizio della notificazione via PEC ricevuta dal Tribunale di Genova avente ad oggetto la mia nomina a C.T.U..

Ringraziando e rimanendo in attesa di un vs. cortese riscontro, invio cordiali saluti.

geom. claudio messina  
via a. guglielmotti, 20/13  
16156 genova  
tel. [REDACTED]





DAVAGNA

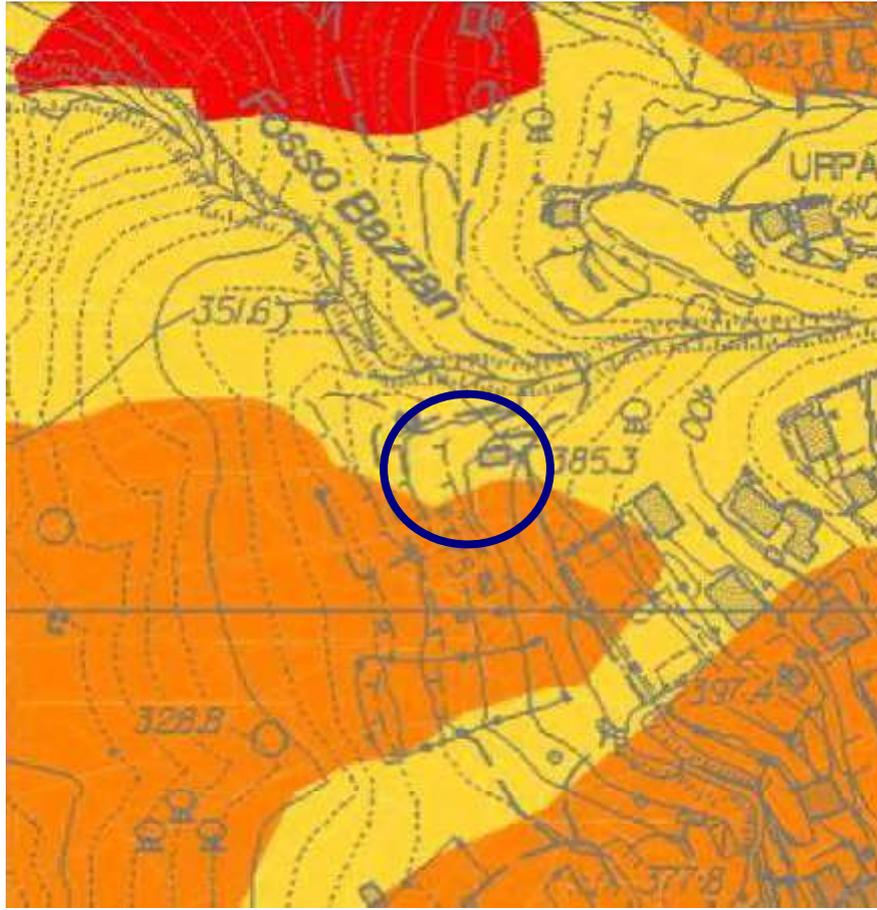
**COMUNE DI BARGAGLI**

*Città Metropolitana di Genova*

Ufficio Tecnico Comunale  
estratto cartografia vincolo paesaggistico  
art. 142 comma c D.Lvo 42/2004



# ALLEGATO "I"



## LEGENDA

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO			NORME DI ATTUAZIONE
	MOLTO ELEVATA	Pg4	Art. 16, c. 2 Art. 15ter
	ELEVATA	Pg3a	Art. 16, c. 3 Art. 15ter
	ELEVATA	Pg3b	Art. 16, c. 3-ter Art. 15ter
	MEDIA	Pg2	Art. 16, c. 4 Art. 15ter





## REGIONE LIGURIA

SETTORE STAFF DEL  
DIPARTIMENTO AGRICOLTURA,  
TURISMO, FORMAZIONE E  
LAVORO

Genova, 03/12/2018

Prot. n. PG/2018/332730

Classificazione. 2018/G7.1.1.2

Allegati:

Al CTU Geom Claudio  
Messina  
claudio.messina.1502@pec.it

e, p.c. Settore Tutela del paesaggio  
e demanio marittimo ed  
attività estrattive

Oggetto: Richiesta informazioni in materia di  
usi civici

In riscontro alla Vs. PEC del 14/11/2018 (PG/2018/0314195) si comunica che la regione Liguria non dispone di un archivio dei terreni gravati da usi civici e che, agli atti dello scrivente Settore Staff del dipartimento agricoltura, turismo, formazione e lavoro non ci sono pratiche relative a terreni gravati da "uso civico" situati nel Comune di Bargagli (come già comunicato con la nostra mail del 3/9/2018 inviata in risposta alla vostra mail del 14/8/2018).

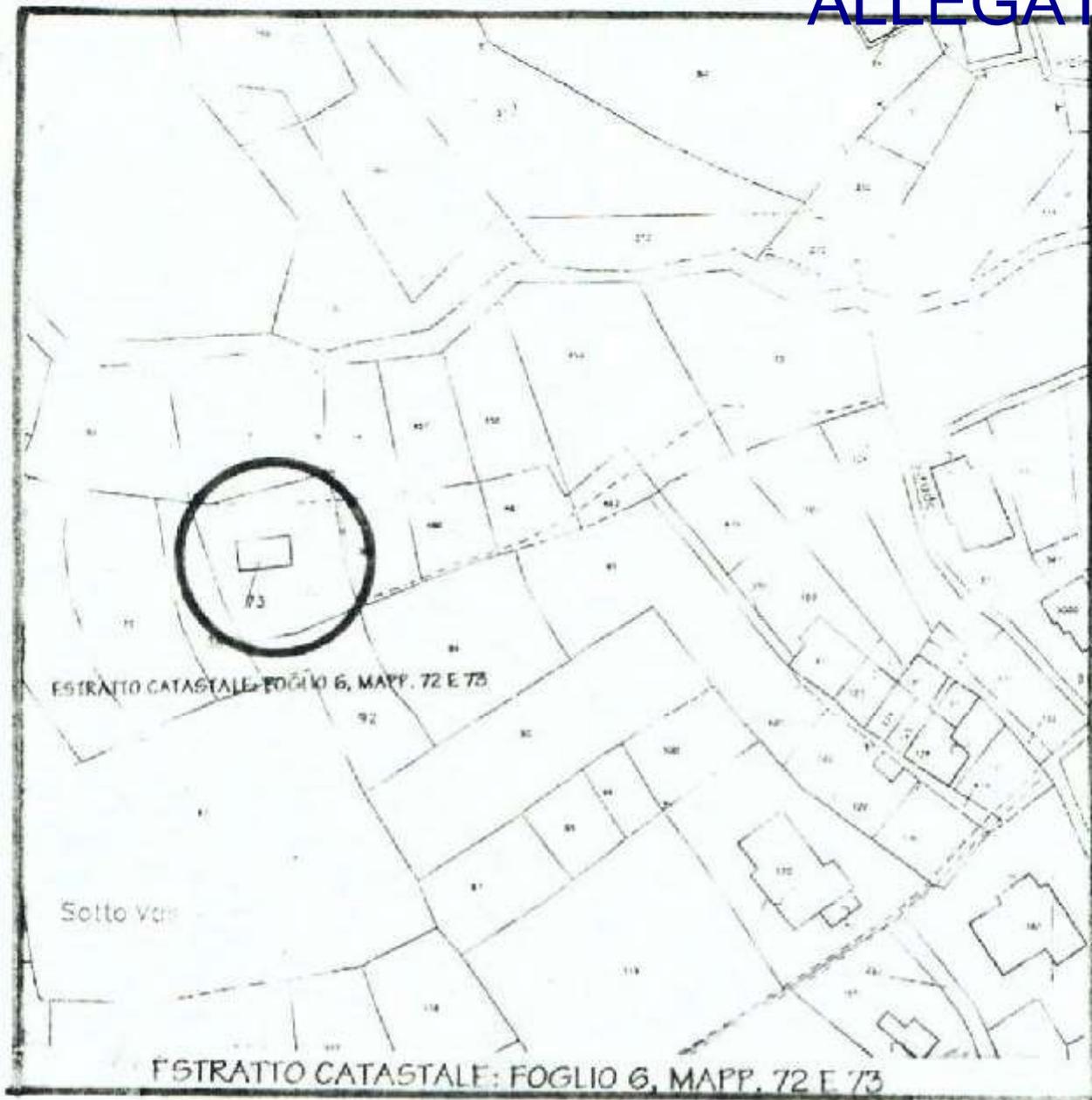
Con la medesima mail del 3/9/2018, era stato comunicato anche di contattare la Dott.ssa Natta Rosangela del Settore Tutela del paesaggio e demanio marittimo ed attività estrattive (che ci legge per conoscenza) in quanto, il suo Settore dispone di documentazione (in copia) proveniente dagli archivi del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici del Piemonte e Liguria relativa ad alcuni Comuni Liguri.

Si chiarisce che è stato suggerito di contattare anche il Settore Tutela del paesaggio e demanio marittimo ed attività estrattive esclusivamente per verificare se la struttura avesse documentazione utile per la Vs. ricerca di informazioni.

Distinti saluti.

Il dirigente  
(Dott. Gianfranco Ricci)





ISTANZA AL  
**COMUNE DI BARGAGLI**

PROGETTO DI RECUPERO E RISANAMENTO IGIENICO SENZA AUMENTO DI VOLUME DEL FABBRICATO  
 SITO IN BARGAGLI, LOCALITA' SOTTOVASE, CONTRADDISTINTO COL MAPPALI N. 72 E 73 AL FOGLIO  
 N. 6, N.C.T. DEL COMUNE DI BARGAGLI

COMUNE DI BARGAGLI		
Prot. N.	1740	
	- 1 APR. 1996	
CAT.	CL.	FASCIO

TAVOLA N. 1

SCALA 1:5000; 1:1000; 1:50;

OGGETTO DELLA TAVOLA:

ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE,  
 ESTRATTO CATASTALE,  
 STATO DI FATTO: PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI.

RICHIEDENTE:

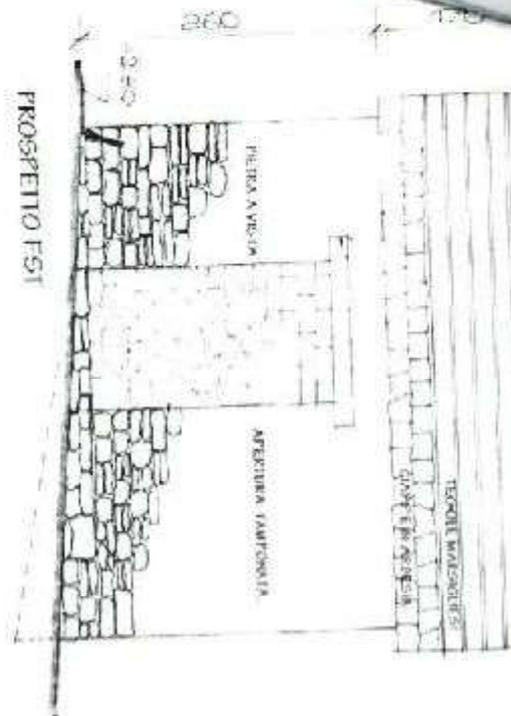
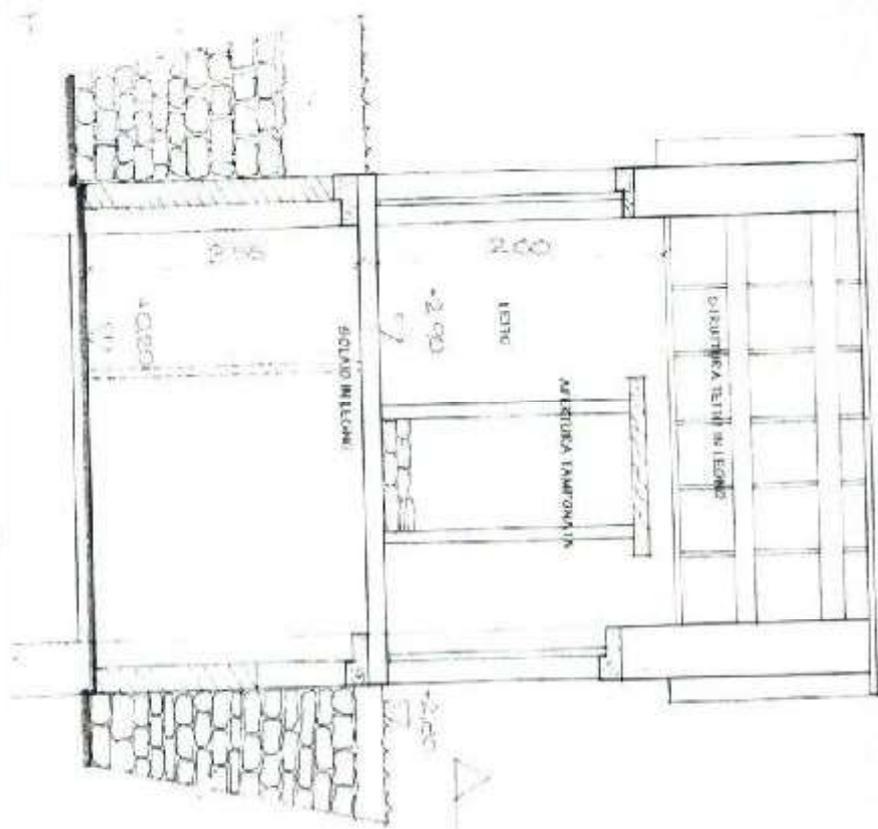
SIG. SANDRO SERVADIO

PROFETTISTA:

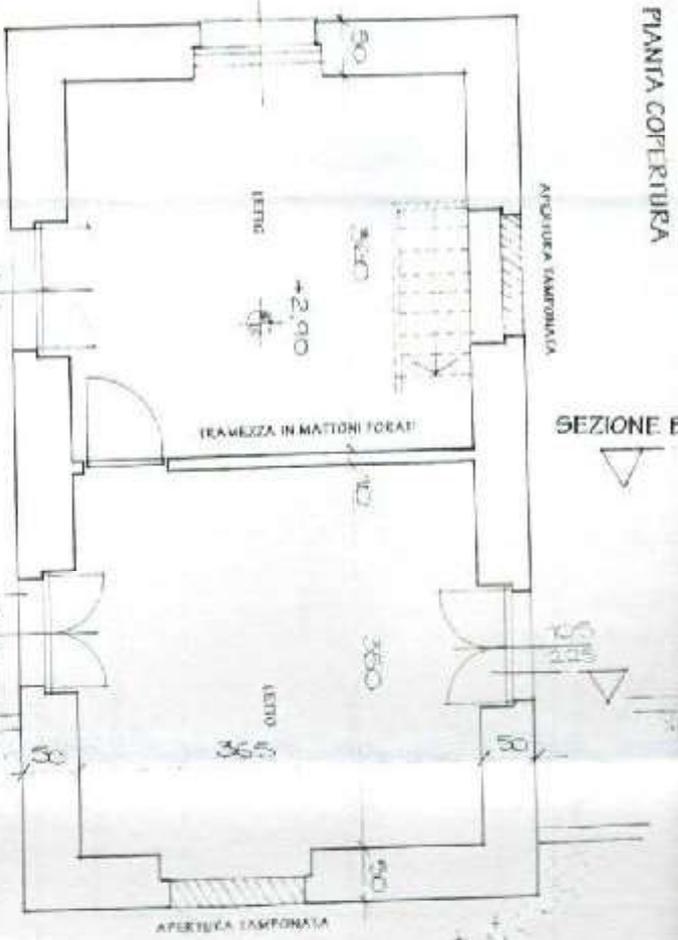
ARCHITETTO SEVERINO DESIDERI VIA MACELLI DI SOZIGLIA 10/5  
 16123 GENOVA TEL: 010/294120 C.F. DSD SRN 53F03 D9696  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA ISCRIZIONE N. 988

DATA: 4 MARZO 1996

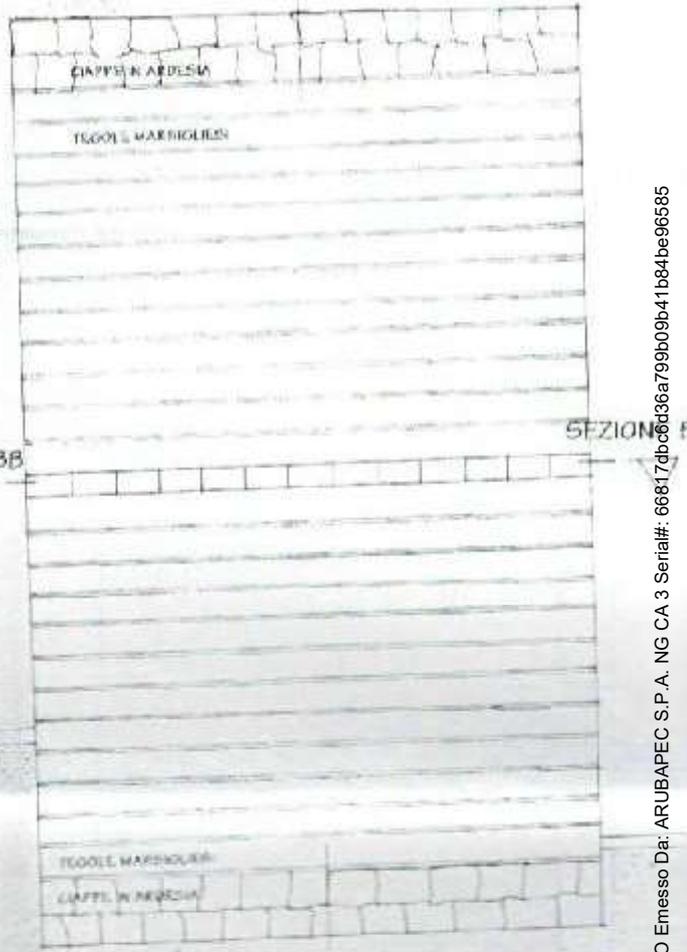




PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



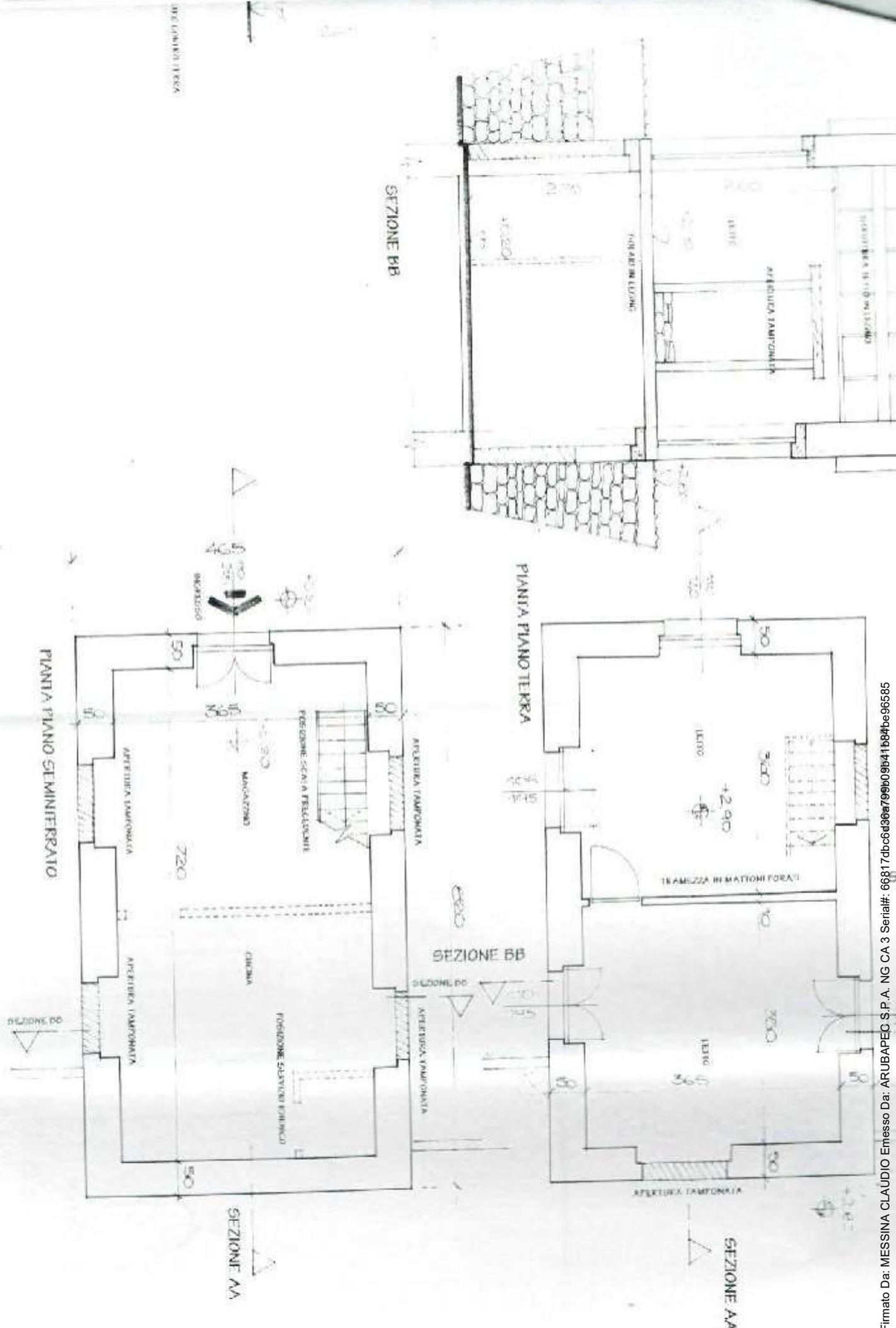
SEZIONE BB

SEZIONE BB

SEZIONE AA

SEZIONE AA







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per  
annotazioni**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2****Provincia:** GENOVA**Comune:** BARGAGLI**Fascia/zona:** Centrale/BARGAGLI CAPOLUOGO**Codice zona:** B1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1100	1600	
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	3,4	4,9	L
Box	Normale	800	1150	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	3,7	5	L
Posti auto scoperti	Normale	680	920	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1600	2300	L	4,6	6,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

## 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*

CULTURA	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, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					82631,00			
BOSCO CEDUO	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					61925,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2640,00				2640,00			
INCOLTO STERILE	1914,00				1914,00			
NOCCIOLETO					25853,00			
ORTO					39568,00			
ORTO IRRIGUO					147387,00			
ORTO IRRIGUO FIORI					215179,00			
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*

CULTURA	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, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura 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				16423,00			
SEMINATIVO ARBORATO	31326,00	SI	SI		28029,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30203,00				44250,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	34689,00				45767,00			
ULIVETO	29084,00				58165,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO					49593,00			
VIGNETO					50648,00			