

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Thellung De Courtelary Lodovico, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2019 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14



<b>Lotto 2</b> .....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2019 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 26.400,00</b> .....	19
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.200,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto.....	20



## INCARICO

---

In data 30/04/2019, il sottoscritto Arch. Thellung De Courtelary Lodovico, con studio in Via Accinelli, 3/18 - 16136 - Genova (GE), email archthell@libero.it, PEC lodovico.thellungdecourtelary@archiworldpec.it, Tel. 010 216053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA NOCETO, EDIFICIO 15**

---

L'edificio civ. 15 di Via Noceto, Davagna, è una casetta a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Le murature sono in pietrame e gli orizzontamenti in struttura latero-cementizia; presumibilmente è stata eretta agli inizi del '900 e ristrutturata poco dopo la guerra. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate in rosso ed in mediocri condizioni; il tetto è in tegole marsigliesi in cattivo stato: una tromba d'aria ha provocata un'apertura con conseguente intensa penetrazione di acqua piovana. All'interno sono evidenti tracce di lavori di ripristino bruscamente interrotti. I pavimenti sono in graniglia in discrete condizioni, finestre in legno, alcune pluriartite, in cattivo stato; persiane in legno anch'esse in cattivo stato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA NOCETO**

---

Appezamento di terreno pianeggiante di forma allungata sorretto a monte e a valle da muri di sostegno, attualmente condotto a prato.

Nello spigolo nord ovest sono presenti alcuni antichi alberi di nocciolo non più produttivi.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

La documentazione risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà dell'immobile è del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

L'immobile gli è pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Luigi Castelli del 20 giugno 2003, rep. 35252/15486, trascritto a Genova il 27/06/2003 al n. 23319/13845 dai signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Il proprietario è deceduto il 2 giugno 2011 lasciando l'eredità giacente.  
Con provvedimento del Tribunale di Genova del 17/05/2019 il bene veniva devoluta all'Erario dello Stato, ma al momento il passaggio non è stato perfezionato.

## CONFINI

---

a nord-est est: parte con il cortile e parte con via Noceto;  
a sud-est: con il civ. 16 di via Noceto;  
a sud-ovest: con il civ. 14 di via Noceto,  
a nord-ovest: con il cortile;  
sotto il terreno;  
sopra l'aria.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	44,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	0,00 m	
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	110,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'edificio potrebbe essere diviso in due appartamento, ma considerando l'entità degli interventi necessari (nuova scala e diversa distribuzione interna degli ambienti) rendono l'intervento non comodamente divisibile a causa di costi eccessivi

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2003 al 20/06/2003	proprietario per 1/2 proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 58, Part. 195, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale, mq Rendita € 516,46
Dal 20/06/2003 al 12/03/2004	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 58, Part. 195, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale ,, mq Rendita € 548,74
Dal 12/03/2004 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 58, Part. 195, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 548,74

il signor  
del 2011

risulta ancora proprietario a catasto anche se è deceduto il 2 giugno

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	58	195	4		A3	2	8,5	136 mq	548,74 €			

*Corrispondenza catastale*



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Bisogna precisare che l'intestatario dell'immobile è defunto e la sua eredità è rimasta sospesa.

In base alla sentenza del Tribunale di Genova del 17 maggio 2019 gli immobili sono stati devoluti all'ERARIO DELLO STATO, il passaggio non è stato ancora formalizzato.

## PATTI

---

L'immobile è disabitato ed in stato di abbandono: non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

l'edificio risulta in oggi abbandonato ed in pessimo stato conservativo. L'apertura nel tetto consente da tempo infiltrazioni che hanno prodotto decadimento degli interni ed in particolare dei controsoffitti dei due vani confinanti con il civ. 16.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione prevalente nord-est e nord-ovest: solo al primo piano due vani sono esposti a sud-ovest avendo le finestre a quota superiore del tetto dell'edificio confinante.

Altezza interna dei piani abitabili 2,70 m; piano seminterrato 2,20 m.

Strutture verticali in muratura di pietrame; orizzontamenti laterocementizi.

Copertura a falde con struttura il legno e copertura in tegole marsigliesi, da parzialmente ristrutturare.

Pavimenti interni nei piani abitabili in graniglia in discrete condizioni. Al piano seminterrato al rustico in leggera pendenza verso un grigliato di scarico.

Infissi esterni in legno, a volte pluripartiti, a vetro semplice, da ripristinare. Persiane tradizionali in mediocri condizioni.

Scala interna con pedate in ardesia.

Impianto elettrico in fase iniziale di rifacimento e abbandonato: sono state aperte sono parte delle crene necessarie.

Il terreno esterno è pavimentato in lastre di pietra.

E' assente l'impianto di riscaldamento; impianto idrico da rivedere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2003 al 02/06/2011	Proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Castelli	20/06/2003	35252	15486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di Genova	27/06/2003	23319	13845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/06/2003  
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 6178  
Importo: € 120,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60,00  
Interessi: € 60,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: notaio Luigi Castello  
Data: 20/06/2003





- N° repertorio: 35253  
N° raccolta: 15487
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 28/06/2005  
Reg. gen. 30449 - Reg. part. 6927  
Importo: € 4.434,54  
Contro  
Capitale: € 2.217,27  
Data: 13/06/2005  
N° repertorio: 134648/48
  - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 10/03/2011  
Reg. gen. 8392 - Reg. part. 1479  
Importo: € 20.000,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.209,00  
Data: 20/09/2010  
N° repertorio: 2386

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Genova il 08/04/2019  
Reg. gen. 11115 - Reg. part. 8403  
Contro  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per quanto attiene al vigente PUC del Comune di Davagna il fabbricato risulta essere inserito in Zona Nuclei. Sono quindi consentite la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la ristrutturazione ed è consentito l'aumento del 20% per adeguamento sanitario una sola volta per ciascun edificio.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Risulta rilasciata concessione edilizia n.364 del 12 giugno 1997 che prevede la sanatoria dell'installazione delle verande e della realizzazione dei servizi igienici.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato.  
Per quanto concerne gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono presenti

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

La proprietà dell'immobile è del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

L'immobile gli è pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Luigi Castelli del 20 giugno 2003, rep. 35252/15486, trascritto a Genova il 27/06/2003 al n. 23319/13845 dai signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Il proprietario è deceduto il 2 giugno 2011 lasciando l'eredità giacente

## CONFINI

---



A nord parte con via Noceto e parte con mapp. 187; ad est parte con mapp. 187 e parte con mapp. 676; a sud con mapp. 676; ad ovest con mapp. 190

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1989 al 20/08/2003	per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 189 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,41
Dal 20/06/2003 al 08/04/2019		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 189 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,14

il signor  
del 2011

risulta ancora proprietario a catasto anche se è deceduto il 2 giugno

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	189				Seminativo arborato	2	00 02 00 mq	1,39 €	1,14 €	



### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vi è sostanziale corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente anche se le alberature consistono in alcuni noccioli non più produttivi.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Bisogna precisare che l'intestatario dell'immobile è defunto e la sua eredità è rimasta sospesa.

In base alla sentenza del Tribunale di Genova del 17 maggio 2019 gli immobili sono stati devoluti all'ERARIO DELLO STATO, il passaggio non è stato ancora formalizzato.

### PATTI

Il terreno attualmente è privo di seminagioni: non risultano contratti di locazione in essere.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con contratto a rogito notaio Matteo Finelli del 05/02/1992 trascritto a Genova nn. 6567/5254, i signori \_\_\_\_\_ hanno costituito servitù perpetua di passo carrabile e pedonale a favore dei terreni e fabbricati rurali siti in comune di Davagna, riportati in catasto al foglio 58, mappali 190 e 201, di proprietà del signor \_\_\_\_\_

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/06/2003 al 02/06/2001	proprietario per 1/1.				



	Codice Fiscale/P.IVA:	notaio Luigi Castelli	20/06/2003	35252	15486
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Registro di Genova	27/06/2003	233319	13845	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 09/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/06/2003  
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 6178  
Importo: € 120,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60,00  
Interessi: € 60,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: notaio Luigi Castello  
Data: 20/06/2003  
N° repertorio: 35253  
N° raccolta: 15487
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 28/06/2005  
Reg. gen. 30449 - Reg. part. 6927  
Importo: € 4.434,54  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.217,27  
Data: 13/06/2005  
N° repertorio: 134648/48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 10/03/2011



Reg. gen. 8392 - Reg. part. 1479  
Importo: € 20.000,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.209,00  
Data: 20/09/2010  
N° repertorio: 2386

#### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Genova il 08/04/2019  
Reg. gen. 11115 - Reg. part. 8403  
Contro  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per quanto attiene al vigente PUC del Comune di Davagna il fabbricato risulta essere inserito in Zona Nuclei. In tale zona non sono consentite nuove costruzioni. Il terreno è quindi inedificabile.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

I beni caduti nell'esecuzione immobiliari, sebbene prossimi, non sono strettamente legati essendo distanti circa una trentina di metri. I due immobili, casa e terreno, hanno accessi da via Noceto in punti ben distinti. In queste condizioni ritengo che gli immobili possano alienarsi separatamente ottenendo un maggior introito complessivo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15**  
L'edificio civ. 15 di Via Noceto, Davagna, è una casetta a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Le murature sono in pietrame e gli orizzontamenti in struttura latero-cementizia: presumibilmente è stata eretta agli inizi del '900 e ristrutturata poco dopo la guerra. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate in rosso ed in mediocri condizioni; il tetto è in tegole marsigliesi in cattivo stato: una tromba d'aria ha provocata un'apertura con conseguente intensa penetrazione di acqua piovana. All'interno sono evidenti tracce di lavori di ripristino bruscamente interrotti. I pavimenti sono in graniglia in discrete condizioni, finestre in legno, alcune pluripartite, in cattivo stato; persiane in legno anch'esse in cattivo stato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 195, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 26.400,00  
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.  
Con riferimento alle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, considerate le



condizioni di degrado dell'immobile, può ritenersi congruo un valore di 400 €/mq.  
Per il locale magazzino seminterrato, considerando l'inaccessibilità con automezzi, si quota un valore di 200 €/mq.

La parte destinata ad abitazione ha un valore complessivo di 400 €/mq X 100 mq = 40.000 €

Il piano fondi ha un valore di 200 €/mq X 50 mq = 10.000 €

Pertanto il valore complessivo di bene ammonta a 50.000 €

Si considera, però, che per l'utilizzazione dell'immobile occorre compiere lavori straordinari e precisamente:

- Rifacimento parziale del tetto e della relativa piccola orditura (1.840,00 €)
- Rifacimento del controsoffitto di due stanze (2.010,00 €)
- Rifacimento intonaco delle due stanze sopraindicate (2.350,00 €)
- Rifacimento impianto elettrico (9.190,00 €)
- Rifacimento di un servizio igienico e cucina completi di impianti idraulici e di scarico (8.210,00 €)

Utilizzando materiali di tipo economico il costo complessivo, comprese le spese tecniche, è di circa 23.600 €

Infine il prezzo di base d'asta risulta di 50.000 € - 23.600 € = 26.400 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15	110,00 mq	240,00 €/mq	€ 26.400,00	100,00%	€ 26.400,00
Valore di stima:					€ 26.400,00

Valore di stima: € 26.400,00

**Valore finale di stima: € 26.400,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto**  
 Appezamento di terreno pianeggiante di forma allungata sorretto a monte e a valle da muri di sostegno, attualmente condotto a prato. Nello spigolo nord ovest sono presenti alcuni antichi alberi di nocciolo non più produttivi.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 189, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.200,00  
 Il terreno è inedificabile e ciò riduce notevolmente il suo valore. Sotto il profilo agricolo, per le sue modeste dimensioni, il valore sarebbe insignificante. Bisogna invece tenere conto della sua propinquità all'abitato di Noceto, della sua accessibilità dalla pubblica via e della sua possibilità di trasformazione in coltura ortiva.



Ritengo pertanto che il valore unitario possa assumersi intorno al 25% del valore venale che avrebbe se fosse mediamente edificabile, ossia pari a 21,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Davagna (GE) - Via Noceto	200,00 mq	21,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

**Valore finale di stima: € 4.200,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare. Ribadisco solo la particolarità del danno subito dal tetto a seguito delle trombe d'aria ed il conseguente aumento del danno dovuto alla penetrazione di acqua piovana.

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

Genova, li 21/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Thellung De Courtelary Lodovico

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - foto satellitare
- ✓ Planimetrie catastali - tavola del P.U.C. con evidenziati il terreno e l'edificio
- ✓ Altri allegati - n° 3 tavole di rilievo
- ✓ Altri allegati - n° 3 tavole di rilievo per la privacy





- ✓ Foto - n° 3 foto esterni; n° 3 foto seminterrato; n° 5 foto piano terreno; n° 7 foto primo piano; n° 3 foto del terreno
- ✓ Altri allegati - A.P.E.: Attestato
- ✓ Altri allegati - A.P.E.: certificazione energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15  
L'edificio civ. 15 di Via Noceto, Davagna, è una casetta a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Le murature sono in pietrame e gli orizzontamenti in struttura latero-cementizia: presumibilmente è stata eretta agli inizi del '900 e ristrutturata poco dopo la guerra. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate in rosso ed in mediocri condizioni; il tetto è in tegole marsigliesi in cattivo stato: una tromba d'aria ha provocata un'apertura con conseguente intensa penetrazione di acqua piovana. All'interno sono evidenti tracce di lavori di ripristino bruscamente interrotti. I pavimenti sono in graniglia in discrete condizioni, finestre in legno, alcune pluripartite, in cattivo stato; persiane in legno anch'esse in cattivo stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 195, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto attiene al vigente PUC del Comune di Davagna il fabbricato risulta essere inserito in Zona Nuclei. Sono quindi consentite la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la ristrutturazione ed è consentito l'aumento del 20% per adeguamento sanitario una sola volta per ciascun edificio.

**Prezzo base d'asta: € 26.400,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Davagna (GE) - Via Noceto  
Apezzamento di terreno pianeggiante di forma allungata sorretto a monte e a valle da muri di sostegno, attualmente condotto a prato. Nello spigolo nord ovest sono presenti alcuni antichi alberi di nocciolo non più produttivi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 189, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto attiene al vigente PUC del Comune di Davagna il fabbricato risulta essere inserito in Zona Nuclei. In tale zona non sono consentite nuove costruzioni. Il terreno è quindi inedificabile.

**Prezzo base d'asta: € 4.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.400,00**

Bene N°1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Davagna (GE) - Via Noceto, edificio 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg.58, Part.195, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'edificio risulta in oggi abbandonato ed in pessimo stato conservativo. L'apertura nel tetto consente da tempo infiltrazioni che hanno prodotto decadimento degli interni ed in particolare dei controsoffitti dei due vani confinanti con il civ. 16.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio civ. 15 di Via Noceto, Davagna, è una casetta a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Le murature sono in pietrame e gli orizzontamenti in struttura latero-cementizia presumibilmente è stata eretta agli inizi del '900 e ristrutturata poco dopo la guerra. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate in rosso ed in mediocri condizioni; il tetto è in tegole marsigliesi in cattivo stato: una tromba d'aria ha provocata un'apertura con conseguente intensa penetrazione di acqua piovana. All'interno sono evidenti tracce di lavori di ripristino bruscamente interrotti. I pavimenti sono in graniglia in discrete condizioni, finestre in legno, alcune pluripartite, in cattivo stato; persiane in legno anch'esse in cattivo stato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	Sì		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.200,00**

Bene N°2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Davagna (GE) - Via Noceto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg.58, Part.189, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	200,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno pianeggiante di forma allungata sorretto a monte e a valle da muri di sostegno, attualmente condotto a prato. Nello spigolo nord ovest sono presenti alcuni antichi alberi di nocciolo non più produttivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	Sì		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA NOCETO, EDIFICIO 15**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/06/2003  
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 6178  
Importo: € 120,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60,00  
Interessi: € 60,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: notaio Luigi Castello  
Data: 20/06/2003  
N° repertorio: 35253  
N° raccolta: 15487
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 28/06/2005  
Reg. gen. 30449 - Reg. part. 6927  
Importo: € 4.434,54  
Contro  
Capitale: € 2.217,27  
Data: 13/06/2005  
N° repertorio: 134648/48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 10/03/2011  
Reg. gen. 8392 - Reg. part. 1479  
Importo: € 20.000,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.209,00  
Data: 20/09/2010  
N° repertorio: 2386

### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Genova il 08/04/2019  
Reg. gen. 11115 - Reg. part. 8403  
Contro  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A DAVAGNA (GE) - VIA NOCETO**

---

### *Iscrizioni*



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/06/2003  
Reg. gen. 23320 - Reg. part. 6178  
Importo: € 120,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60,00  
Interessi: € 60,00  
Percentuale interessi: 3,90 %  
Rogante: notaio Luigi Castello  
Data: 20/06/2003  
N° repertorio: 35253  
N° raccolta: 15487
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 28/06/2005  
Reg. gen. 30449 - Reg. part. 6927  
Importo: € 4.434,54  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.217,27  
Data: 13/06/2005  
N° repertorio: 134648/48
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 10/03/2011  
Reg. gen. 8392 - Reg. part. 1479  
Importo: € 20.000,00  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.209,00  
Data: 20/09/2010  
N° repertorio: 2386

#### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Genova il 08/04/2019  
Reg. gen. 11115 - Reg. part. 8403  
Contro  
Formalità a carico della procedura

