
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mezio Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Lotto 3	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14

Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Lotto 3	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2020 del R.G.E.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Lotto 3	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli.....	22



INCARICO

In data 03/08/2020, il sottoscritto Geom. Mezio Alessandro, con studio in Via Della Libertà, 20/8 - 16035 - Rapallo (GE), email alessandromezio@alessandromezio.it, PEC alessandro.mezio@geopec.it, Tel. 0185 51646, Fax 0185 54508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'Italia
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA CADUTI D'ITALIA

Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq 312 circa, Area urbana, ricompreso in un'area in cui sono presenti piccoli fabbricati ad uso residenziale.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA BADINELLI

Terreno in parte edificabile con destinazione turistico-alberghiera. Nella zona ed in adiacenza è presente una struttura alberghiera.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA BADINELLI

Terreno agricolo confinante con il terreno edificabile della presente perizia, quale mappale 127 Bene n°2.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'Italia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina:

- Nord: Strada privata
- Est: Mappale 883
- Ovest: Mappale 275

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno area urbana	312,00 mq	312,00 mq	1,00	312,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				312,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	885			F1			312 mq			

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	
34	885				Ente urbano						

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1990 al 28/06/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	22/11/2004	11899	8561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio registro Chiavari	27/09/2004	8/1033	
Dal 28/06/1992 al 27/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	22/11/2004	11900	8562
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio registro Chiavari	27/09/2004	9/1033			
Dal 27/10/2004 al 08/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santoro Rita	27/10/2004	26629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	09/11/2004	11309	8116
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rivara Carlo	08/01/2010	170058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	04/02/2010	3796	2913
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova aggiornate al 20/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



- In senso orario:
strada provinciale via Bandinelli, mappale 10, strada comunale, mappale 126

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3290,00 mq	3290,00 mq	1,00	3290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3290,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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
35	127				Prato	2	are 32,90 mq	3,4 €	5,95 €	

Corrispondenza catastale

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



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1991 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iomini Marco	12/10/1991	43911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/11/1991	7784	6222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/11/2007 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pomarici Evelina	05/11/2007			328679	9665
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Chiavari	27/11/2007			12545	8439
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2009	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pomarici Evelina	16/04/2009	330896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	05/05/2009	3796	2913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova aggiornate al 20/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

- In senso orario:
strada provinciale via Badinelli, mappale 127, strada comunale, mappale 104, mappale 106

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1290,00 mq	1290,00 mq	1,00	1290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1290,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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
35	126				Bosco ad alto fusto	2	are 12,90 mq	0,53 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

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



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1991 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iomini Marco	12/10/1991	43911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/11/1991	7784	6222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pomarici Evelina	05/11/2007	328679	9665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	27/11/2007	12545	8439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pomarici Evelina	16/04/2009	330896	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria di Chiavari	05/05/2009	3796	2913
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Genova aggiornate al 20/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato necessario procedere alla formazione di più lotti, poichè i beni oggetto della presente perizia, che trattasi di terreni, non sono assimilabili o per destinazione o per posizione.
Ne consegue che ogni lotto debba essere stimato singolarmente.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'Italia
Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq 312 circa, Area urbana, ricompreso in un'area in cui sono presenti piccoli fabbricati ad uso residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 885, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 885, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.248,00
Dalle indagini di mercato effettuate non risultano beni simili compravenduti.
Di fatto trattasi di un'area urbana rimanenza di recente operazione immobiliare, confinante con i terreni circostanti di due piccoli fabbricati.
Pertanto la sua valutazione può avvenire solo applicando un prezzo medio di mercato relativo ai terreni non edificabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'Italia	312,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.248,00	100,00%	€ 1.248,00
				Valore di stima:	€ 1.248,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli
Terreno in parte edificabile con destinazione turistico-alberghiera. Nella zona ed in adiacenza è presente una struttura alberghiera.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 127, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 166.474,00
Le ricerche di mercato effettuate non hanno evidenziato recenti compravendite di beni simili.
Conseguentemente ho deciso di adottare il criterio di stima per valore di trasformazione.
Il valore di trasformazione rappresenta il valore che si attribuisce ad un bene in base al valore che assumono i beni derivanti dalla sua trasformazione.

Nello specifico si tratta di un terreno edificabile con destinazione alberghiera, la cui trasformazione vede appunto la costruzione di una residenza alberghiera.

Tale residenza alberghiera presa in esame per ottenere il valore del terreno in base al valore di trasformazione, risulta essere un progetto depositato presso il comune di s. stefano d'aveto nel 2007 (vedi allegato 7).

Oggi lo stesso progetto potrebbe essere nuovamente presentato in quanto le norme urbanistiche da allora non hanno subito variazioni tali da limitare il rilascio degli eventuali titoli edilizi.

Si determina per differenza tra il valore di mercato dei beni ottenuti dalla sua trasformazione meno le spese sostenute per la trasformazione stessa.

Avremo quindi:

A - VALORE VENALE EDIFICIO COSTRUIBILE (VV)

Per la stima del valore venale dell'edificio da costruire, non essendoci beni simili da comparare compravenduti di recente, dovendo comunque individuare il più probabile valore venale, considerato che di fatto gli appartamenti progettati, per quanto in residenza alberghiera, sono assimilabili ad unità immobiliari di civile abitazione, risulta utile e corretto utilizzare ai fini della presente stima un prezzo medio di mercato, desunto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI).

Avremo pertanto:

- appartamenti superficie commerciale lorda circa Mq 1.700,00 x €/mq 1.600,00 (valore OMI) = 2.720.000,00
- posti auto coperti superficie commerciale lorda circa Mq 85,00 x €/mq 1.250,00 (valore OMI) = 106.250,00
- posti auto scoperti superficie commerciale lorda circa Mq 58,00 x €/mq 930,00 (valore OMI) = 53.940,00

Totale (VM) = 2.880.190,00

B - COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICIO COSTRUIBILE (KK)

Il costo di costruzione viene calcolato applicando l'importo vuoto per pieno a mc di costruzione, indicato alla voce 1.99 del prezziario delle opere edili regione Liguria, che riporta i seguenti importi:

- Costo a Mc piani abitabili = € 412,10
- Costo a Mc piani fondi = € 187,28

In relazione ai volumi di progetto vpp, si avrà il seguente costo di costruzione:

- Costo piani abitabili: Mc 4702 x €/mc 412,10 = 1.937.694,20
- Costo piani fondi: Mc 276 x €/mc 187,28 = 51.689,28
- Totale = 1.989.383,34

Concorrono al costo di costruzione le seguenti voci:

- a) Spese tecniche e complementari (ST), stimate 8% del KK
 $1.989.383,34 \times 8\% = 159.150,66$
- b) Allacci e sistemazioni esterne (AL), stimate 2% del KK
 $1.989.383,34 \times 2\% = 39.787,66$
- c) Spese varie e costi per la commercializzazione (SV), stimate 2,5%
 $1.989.383,34 \times 2,5\% = 49.734,58$
- d) Oneri di urbanizzazione (OU), calcolati in € 117.000,00, tariffa di riferimento comunicata dal comune.
- e) Oneri finanziari (OF), ipotizzati in € 39.000,00
- f) Utile sviluppatore U, stimato al 10% del valore venale (VV)
 $2.880.190,00 \times 10\% = 288.019,00$

Sommando al costo di costruzione (KK) gli importi di ST+AL+SV+OU+OF+U, si ottiene il costo di costruzione totale (KT), di importo pari a € 2.682.075,24

La stima del valore di trasformazione, si estrinseca nella seguente formula:

VA (valore dell'area edificabile) = $VV - KT / (1+r)^n$, dove
n = 3 anni (tempo necessario tra la data della stima e l'inizio della produttività del fabbricato)

r= saggio rendimento del capitale pari al 6%

da cui si ottiene il valore dell'area edificabile pari a

VA= 166.482,99 €, per un importo a €/mq 50,60



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli	3290,00 mq	50,60 €/mq	€ 166.474,00	100,00%	€ 166.474,00
				Valore di stima:	€ 166.474,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli
Terreno agricolo confinante con il terreno edificabile della presente perizia, quale mappale 127 Bene n°2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 126, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.610,00
Dalle indagini di mercato effettuate non risultano beni simili compravenduti.
Ritengo pertanto ai fini della valutazione utilizzare il prezzo medio di mercato fornito dai valori agricoli medi della provincia di Genova dell'osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Omi).
L'ultimo dato disponibile risale al 2013, per cui il valore indicato è stato adeguato tenendo conto dell'incremento medio che lo stesso valore del 2013 ha avuto negli anni precedenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli	1290,00 mq	9,00 €/mq	€ 11.610,00	100,00%	€ 11.610,00
				Valore di stima:	€ 11.610,00





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

Rapallo, li 09/02/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mezio Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia
Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq 312 circa, Area urbana, ricompreso in un'area in cui sono presenti piccoli fabbricati ad uso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 885, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 885, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli
Terreno in parte edificabile con destinazione turistico-alberghiera. Nella zona ed in adiacenza è presente una struttura alberghiera. Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 127, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli
Terreno agricolo confinante con il terreno edificabile della presente perizia, quale mappale 127 Bene n°2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 126, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In merito a questo terreno è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 885, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 885, Qualità Ente urbano	Superficie	312,00 mq
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno della superficie di mq 312 circa, Area urbana, ricompreso in un'area in cui sono presenti piccoli fabbricati ad uso residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 127, Qualità Prato	Superficie	3290,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte edificabile con destinazione turistico-alberghiera. Nella zona ed in adiacenza è presente una struttura alberghiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 126, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	1290,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo confinante con il terreno edificabile della presente perizia, quale mappale 127 Bene n°2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA CADUTI D'ITALIA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA BADINELLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA BADINELLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Chiavari il 07/07/2020
Reg. gen. 4873 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****