

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

**R.Es. 873/17**

**G.Es. Dott. Roberto Bonino**

\*\*\*\*\*

*Sig.* - creditore procedente

( )

*Sig.* – debitore esecutato

**Agenzia delle Entrate – Riscossione** - intervenuta

### **I n d i c e**

- 1) Formulazione del quesito..... pag....2
- 2) Operazioni svolte dal Perito..... pag....6
- 3) Verbale sopralluogo..... pag....7
- 4) Risposte ai quesiti..... pag. ...8
- 4.1) Verifica ai sensi dell' art. 567 c.p.c..... pag....8
- 4.2) Identificazione dei beni..... pag.....9
- 4.3) Confini..... pag...11
- 4.4) Dati catastali..... pag...11
- 4.5) Sommara descrizione dei beni..... pag..13
- 4.6) Proprietà, possesso, evoluzione della  
proprietà nel ventennio anteriore..... pag... 38
- 4.7) Vincoli ed oneri giuridici ..... pag... 40
- 4.8) Spese condominiali..... pag..42
- 4.9) Verifica della regolarità urbanistica... pag... 42
- 4.10) Verifica della regolarità catastale.... pag. 42
- 4.11) Dati O.M.I..... pag...44

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

4.12) Superfici Commerciali Lorde (S.C.L)pag...44

4.13) Valutazione dei beni ..... pag..46

4.14) Valutazione della sola quota indivisa... pag.50

5) A.P.E..... pag...50

Elenco allegati.....pag...51

### **RELAZIONE DEL PERITO**

Con Ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Genova Dott. Roberto Bonino il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/ E, veniva nominato Perito estimatore nella procedura in epigrafe e prestato il giuramento di rito, assumeva l'incarico di rispondere al seguente quesito .....

**1) Formulazione del quesito.....**

**a) Verifichi l'Esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....**

**- Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni ritenuta**

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

necessaria previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.....

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 correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolite.....

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI mini e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;.....

**b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:.....**

**1. identificazione del bene, comprensivo confine e dei dati catastali.... omissis.;.....**

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

2. una sommaria descrizione del bene;.....

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportandò l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo 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 comunque con data certa anteriore;.....

5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico;.....

riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, con 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 relative 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 e provvedimenti di assegnazione della

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

*casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell atto di matrimonio;.....*

*- gli altri pesi o limitazioni d uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge); in particolare verifichi che i beni 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.....*

**6. L'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 trascrizioni pregiudiziali;.....*

**7. la 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 l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....**

*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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*

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono ch  l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....

**8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.....**

**d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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 e della sola quota indivisa.....**

**2) Operazioni svolte dal Perito.....**

- 08 febbraio 2018 : reso giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova; .....

- 13 febbraio 2018 : accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio estraendo copia della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di procedura;.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

- 17febbraio2018 : inoltro all Ufficio Edilizia Privata del Comune di Leivi di istanza per poter visionare la documentazione versata agli atti;.....

- 09 marzo 2018 : invio di raccomandata a.r. all Esecutato per sopralluogo agli immobili;.....

- 27 marzo 2018 : risposta da parte dell Ufficio Edilizia Privata del Comune di Leivi per assenza di documentazione edilizio- urbanistica agli atti ;.....

- 28 marzo 2018 : effettuazione di sopralluogo agli immobili;.....

- 13 aprile 2018: accesso presso l'Ufficio Provinciale- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'aggiornamento del certificato ipocatastale.....

- 19 aprile 2018 : effettuazione di secondo sopralluogo agli immobili per completamento dei rilievi grafici e fotografici;.....

- 23/04/2018: deposito telematico della presente relazione con contestuale invio a mezzo posta elettronica certificata al Legale dell' esecutante precedente ed al debitore esecutato a mezzo di posta ordinaria.....

**3) Verbali sopralluoghi** (vedasi Allegato 1).....

Addì 28 del mese di marzo dell'anno 2018 alle ore 15,00 così come concordato preventivamente con il Sig.

lo scrivente accede agli immobili oggetto di procedura.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

E' presente il Sig. \_\_\_\_\_ che permette gli accessi del caso  
e le riprese fotografiche.....

Il Sig. \_\_\_\_\_, qualora occorresse, autorizza lo scrivente  
Perito ad accedere anche autonomamente al compendio  
anche senza la Sua presenza per integrare la  
documentazione necessaria alla stesura della perizia.....

Alle ore 16,20 il sopralluogo ha termine e con esso il  
presente verbale che, previa lettura, viene controfirmato  
dal Sig \_\_\_\_\_

**4) Risposte ai quesiti**.....

**4.1)** *“Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della  
documentazione di cui all art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli  
atti mancanti o inidonei;.....”*

E' stato verificato l'avvenuto deposito del certificato ipo-  
catastale.....

L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla  
data del 12 aprile 2018, presso l'Ufficio Provinciale-  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Chiavari (visura qui di seguito prodotta come  
Allegato 17), non ha evidenziato formalità  
successive.....

**4.2)** *“Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato  
dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni ritenuta  
necessaria previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con  
ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai*



Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni  
peritali.....

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

correzione della stima, ivi compresa 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 di

uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché

le eventuali spese condominiali insolute

#### **4.2) Identificazione dei beni** .....

**4.2.1)** Intero dell'immobile ad uso casa di civile abitazione

con corte entro la quale insiste anche altro immobile ad

uso un fienile e casetto diruto, sito in Comune di Leivi

(Ge), Via dei Cacciatori 12, piano S2 - S1- T - 1 ,

catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi, al

Fg. 1 particella 1438.....

**4.2.2)** Intero dell'immobile ad uso magazzino/ deposito

catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi

al Fg. 1, particella 1429.....

**4.2.3)** Deposito- magazzino ad uso agricolo

catastralmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi,

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)*  
*+ 39 0185 318414*  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

al Fg. 1, particella 1433.....

**4.2.4)** Fienile sito catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1, particella 1439.....

**4.2.5)** Intero di piccolo deposito-magazzino diruto ad uso agricolo catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi, al Fg. 1, particella 1430.....

**4.3) Confini** .....

**4.3.1)** L'immobile già ad uso abitazione rurale, oggi catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1, particella 1438 con annessa corte ove insiste una tettoia confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con: .....

mappale 1432, fosso Fontanelle , mappali 1429 e 1436 stesso foglio.....

**4.3.2)** L'immobile ad uso magazzino-deposito con annessa corte , censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al fg. 1, particella 1429 , confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con:.....

mappale 1436, mappale 1438, fosso Fontanelle ,mappale 1211 .....

**4.3.3)** L'immobile ad uso deposito , catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1, particella 1433 risulta iscritto nella particella 1432 dello stesso foglio.

**4.3.4)** Il fienile, catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi, al Fg. 1 particella 1439, confina

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

partendo da nord e proseguendo in senso orario con:...

mappale 1436 e mappale 1432 dello stesso foglio.....

**4.3.5) Il casetto diruto, con piccola corte, catastalmente**

censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1,

particella 1430, confina partendo da nord e proseguendo

in senso orario con:.....

fosso del Grabogna , mappale 1436 .....

**4.4) Dati catastali** .....

**4.4.1) Fabbricato già casa di civile abitazione con annessa**

**corte su cui insiste una tettoia e d un casetto diruto**

(Comune di Leivi, Via dei Cacciatori 12).....

Risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi come

segue :.....

- Foglio 1, particella 1438, categoria A/ 4, classe 1,

consistenza 10,5 vani , Superficie Catastale totale mq.

158 , totale escluse aree esterne mq. 158, rendita. 423,74

Via dei Cacciatori 12, piano S2 - S1- T 1.....

- catastalmente intestato a:.....

, nato a Chiavari il proprietà

per 1/ 1.....

La visura storica per immobile viene qui di seguito

prodotta come Allegato 4 e la relativa planimetria

catastale come Allegato 5.....

**4.4.2) Magazzino - deposito**.....

(Comune di Leivi, Via dei Cacciatori s.c.).....



Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

- Foglio 1, particella 1439, categoria C/ 2, classe U,  
consistenza 21 mq., superficie catastale mq. 21, rendita  
€. 70,50, Via dei Cacciatori , piano T.....

- catastalmente intestato a:.....

, nato a Chiavari il , proprietà  
per 1/ 1.....

La visura storica per immobile viene qui di seguito  
prodotta come Allegato 10 e la planimetria catastale  
come Allegato 11.....

**4.4.5) Casetto diruto.....**

(Comune di Leivi, Via dei Cacciatori s.c.).....

Censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi.:.....

- Foglio 1, particella 1430, categoria unità collabenti,  
catastalmente intestato a:.....

nato a Chiavari il , proprietà  
per 1/ 1 .....

La visura storica per immobile viene qui di seguito  
prodotta come Allegato 12 e la planimetria catastale  
come Allegato 13.....

Tutti gli immobili sopraindicati sono evidenziati con  
colore nella vax catastale che si produce come Allegato  
14. ....

**4.5) Sommatoria descrizione dei beni.....**

**Premessa** .....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Occorre precisare da subito che gli immobili **risulterebbero interclusi** secondo le informazioni sommarie che lo scrivente ha potuto apprendere.....

Le ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici hanno evidenziato che gli immobili sono pervenuti all'attuale esecutato in forza di varie successioni e quindi non è stato reperito alcun titolo, nel ventennio precedente, che possa offrire informazioni certe su eventuali servitù o diritti di accesso agli immobili con diramazione dalla pubblica via .

Va riferito che lo scrivente ha raggiunto la zona accompagnato dall'Esecutato percorrendo un tramite carrabile che diparte dal mappale 1143, ma la diramazione da Via dei Cacciatori fa capo ad un passo carrabile autorizzato e rilasciato dalla Provincia con i seguenti riferimenti : Autorizzazione RDC 00067- 2007.....

L'autorizzazione risulta rilasciata a terza persona estranea la corrente procedura .....

\*\*\*\*\*

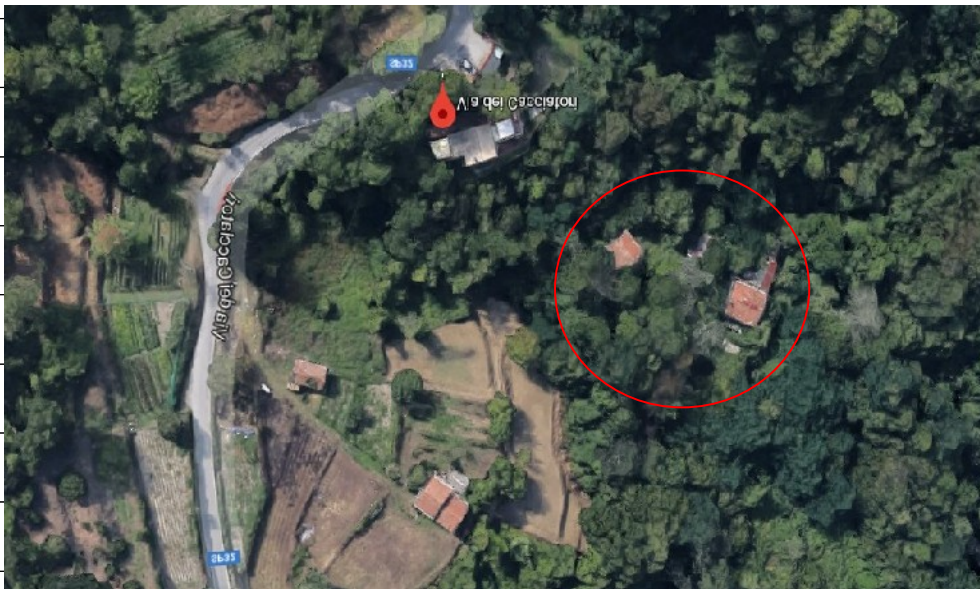
I beni immobili ricadenti nella presente procedura sono tutti siti in Comune di Leivi, Provincia di Genova , e fanno capo, come identificazione toponomastica, al civico 12 di Via dei Cacciatori, che identifica l'immobile principale, una casa di civile abitazione (ex rurale) che attualmente è in stato di completo abbandono : porzioni della stessa in parte sono già oggetto di crollo ed in parte

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

in procinto di crollo , tanto da aver reso il sopralluogo da parte dello scrivente, molto pericoloso.....

La zona in cui si trovano gli immobili distano circa mt. 500 percorrendo Via dei Cacciatori con partenza dal Bocco di Leivi.....

I beni immobili , con esclusione del mappale 1430, sono tutti sommariamente individuabili nella zona individuata dal circoletto rosso nella sottotante ortofoto.....



**4.5.1) Intero dell'immobile sito in Comune di Leivi , Via dei Cacciatori civ. 12.....**

Trattasi di un corpo di fabbrica piuttosto importante per cubatura già utilizzato, un tempo utilizzato a civile abitazione , in parte destinati a molino ed altri locali accessori collegabili alla vita rurale di un tempo (vedasi fotografia sottostante) .....



FOTOGRAFIA N. 1 – prospetto ovest



FOTOGRAFIA N. 2 – prospetto est

Sul prospetto est trova ancora collocazione la ruota che ,  
alimentata ad acqua, costituiva la forza motrice per  
movimentare la macina presente all'interno del molino  
(vedasi fotografia sottostante).....



Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 3 – particolare del prospetto est

I locali già ad uso abitativo trovano collocazione al piano terreno ed al piano primo del fabbricato così come evincibile dalla documentazione planimetrica catastale depositati agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (vedasi Allegato 5).....

I locali destinati ad uso magazzino - sgombero - laboratorio trovano collocazione ai piani primo e secondo seminterrato.....

Piano terreno

Il piano terreno sostanzialmente si articola come segue .:

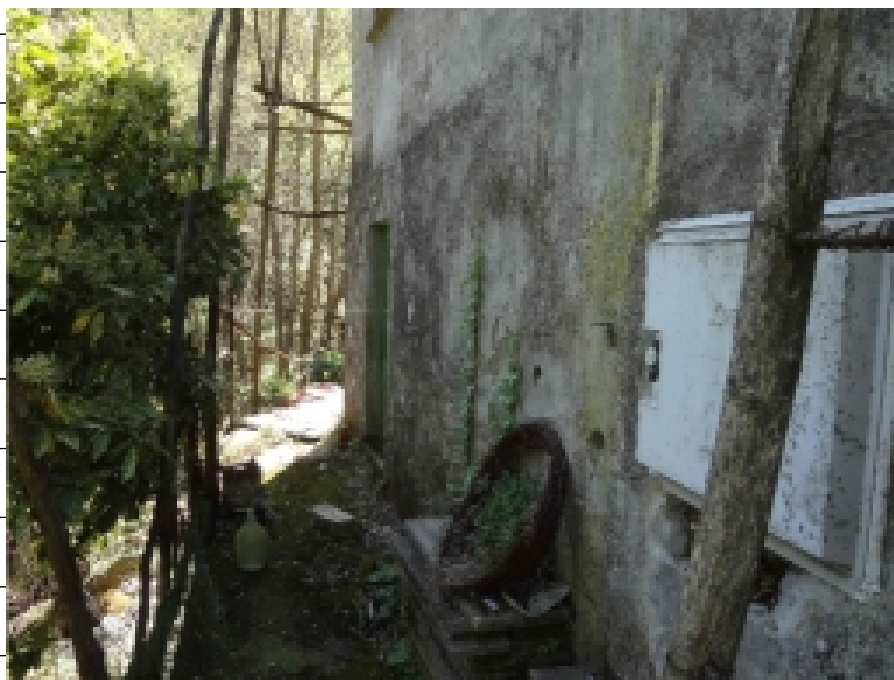
- un primo vano , indicato nella planimetria catastale dal Tecnico redattore come *soggiorno* (vedasi fotografia sottostante).....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 4

Qui si trova uno degli accessi al piano al quale si giunge percorrendo un poggiolo che si snoda sul prospetto ovest del fabbricato(vedasi fotografia sottostante);...



FOTOGRAFIA N. 5

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

- una *cucina* (sempre con riferimento a quanto indicato nella planimetria catastale agli atti) che ha anche un autonomo accesso dal prospetto nord (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 6

.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

- una camera (sempre con riferimento a quanto indicato nella planimetria catastale agli atti) collegata tramite una porta al c.d. locale soggiorno (vedasi fotografia sottostante) .....



FOTOGRAFIA N. 7

L'altezza dei detti vani presenti al piano varia da mt. 2,40 a mt. 2,50 circa.....

Dalla c.d. camera si accede , tramite una porta, ad una tettoia (sempre con riferimento alla planimetria catastale in atti) che risulta in parte crollata ed in parte in procinto di crollo, come meglio evincibile dalla fotografia sottostante.....

.....



FOTOGRAFIA N. 8

Dal vano c.d. *soggiorno* tramite una scala interna in legno in precario stato strutturale, si accede al piano primo (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 9

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Il piano primo si articola attorno ad un piccolo disimpegno centrale dove giunge la scala di cui si è detto .

E' composto da :

- una prima *camera* con soffitto– copertura fabbricato in parte già crollato (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 10

Il vano è dotato di una finestra.

- una seconda *camera*, dotata di finestra, anche qui con soffitto – copertura fabbricato in parte già crollato (vedasi fotografia sottostante)

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 11

- una terza camera anche qui con soffitto – copertura  
fabbricato in parte già crollato (vedasi fotografia  
sottostante)



FOTOGRAFIA N. 12

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

Il vano è dotato di una finestra .....

- una quarta *camera* anche qui con soffitto copertura  
 fabbricato in parte già crollato (vedasi fotografia  
 sottostante)



FOTOGRAFIA N. 13

Il vano è dotato di due finestre .....

L'altezza media interna dei vani costituenti il piano è pari a  
 mt. 2,70 circa .....

Il primo piano seminterrato, con accessi autonomi ,  
 secondo quanto risulta destinato a *cantina*.....

Si articola come segue.:. .....

- un primo vano, con doppio accesso, e tre bucatore  
 esterne (vedasi fotografia sottostante).....





FOTOGRAFIA N. 14

- un secondo vano, con accesso dedicato, e quattro piccole  
bucature esterne (vedasi fotografia sottostante).....



FOTOGRAFIA N. 15

- un terzo vano, con accesso dal vano precedentemente  
indicato, e due piccole bucaure esterne.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

I primi due vani anzi descritti hanno altezze interne variabili da mt. 2,50 circa a mt. 2,60 circa , il terzo ha altezza massima pari a mt. 2,50 circa e minima paria mt. 1,70 circa.....

Anche in questa parte del fabbricato presenta uno stato di abbandono risalente a lunga data . .....

Il secondo piano seminterrato, sempre con riferimento alle indicazione catastali del Tecnico redattore dell'acatastamento, risulta tutto destinato a cantina, e si articola come segue :.....

- un *locale tecnico* (vedasi fotografie sottostanti)



FOTOGRAFIA N. 16 – porzione vano con accesso da ovest

.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 17 – accesso porzione locale dal prospetto est  
che ha un doppio accesso, uno posto sul prospetto ovest e  
l'altro sul prospetto est dell'edificio;.....  
- un vano *magazzino* (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 18

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

collegato col locale precedentemente descritto .....

L'altezza dei vani del piano varia da mt. 2,50 circa, per il locale posto a nord a mt. 2,90 circa per il locale centrale a mt. 2,70 circa per il locale collocato a sud.....

Anche per quanto attiene questo piano del fabbricato lo stato di abbandono risulta piuttosto datato. ....

Nella corte di pertinenza del fabbricato principale anzi descritto, contraddistinta sempre dal mappale 1438, insiste una struttura lignea , con copertura e parziale tamponatura laterale in ondulato di lamiera, indicata dal Tecnico redattore nella rappresentazione planimetrica catastale , come *legnaia* (vedasi fotografie sottostanti)



FOTOGRAFIA N. 19

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 20

Si tratta piuttosto di una tettoia adagiata seguendo l'andamento della fascia sulla quale risulta addossata..  
E' disposta su due livelli e quello inferiore risulta utilizzato come deposito di materiali vario genere , così come evincibile dalla fotografia sottostante



FOTOGRAFIA N. 21

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

**4.5.2) Immobile ad uso magazzino- deposito.....**

(Comune di Leivi (Ge), senza civico, censito al N.C.E.U. di Leivi al fg. 1 - particella 1429).....

Si tratta di un fabbricato realizzato in muratura portante con copertura a due falde in tegole marsigliesi (vedasi fotografia sottostante) .....



FOTOGRAFIA N. 22

Completa l'immobile una tettoia posta in adiacenza al prospetto sud.....

L'accesso al piano terreno del fabbricato, che è costituito da un unico vano già destinato a stalla (vedasi fotografia sottostante) avviene tramite una porta collocata sul prospetto est del fabbricato.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 23

Il solaio interpiano risulta realizzato in profilati di acciaio e laterizio, lo spessore delle pareti perimetrali è pari a mt. 0,45 e l'altezza interna del vano è pari a mt. 3,00 circa. L'accesso al vano posto al piano primo, ripreso nella fotografia sottostante,



FOTOGRAFIA N. 24



*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

avviene tramite una scala esterna che termina con un ballatoio , collocata sul prospetto ovest del fabbricato (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 25

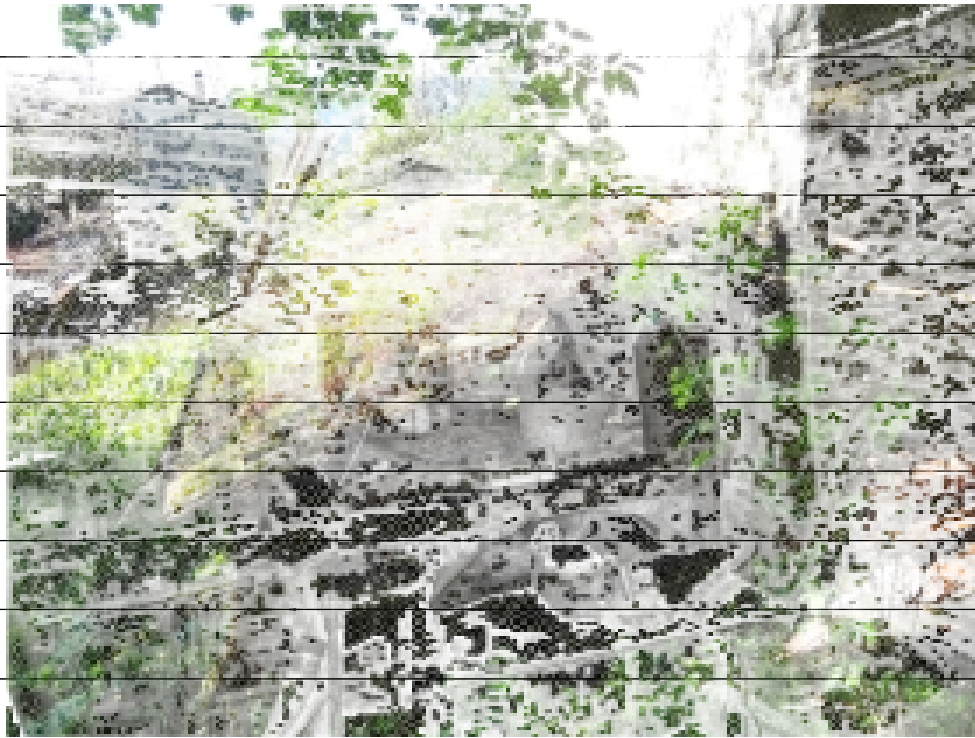
Le murature perimetrali portanti , dello spessore pari a mt. 0,15, sono in mattoni pieni , l'altezza interna varia da mt. 4,00 circa in corrispondenza del colmo a mt. 2,80 circa in corrispondenza della linea di gronda .....

Il locale è dotato di tre aperture.....

In aderenza al prospetto sud del fabbricato, come già detto, si trova collocata anche una tettoia realizzata con struttura lignea e copertura in tegole , ripresa nella fotografia sottostante, poggiante su tre pilastrini.....



*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 26

Anche in questo caso il fabbricato anzi descritto risulta in completo stato di abbandono, come meglio evincibile dalla ripresa fotografica.....

**4.5.3) Fabbricato ad uso deposito .....**

(censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1 - particella 1433).....

Si tratta di un piccolo fabbricato realizzato in muratura portante di pietra con copertura a due falde.....

La copertura venne realizzata in parte in lastre di ardesia ed in parte in tegole in cotto del tipo marsigliese.....

Il fabbricato viene ripreso nella fotografia sottostante .....



FOTOGRAFIA N. 27

Il fabbricato risulta composto da due livelli simmetrici, con interposto solaio ligneo.....

I due livelli sono comunicanti tra loro per tramite di una botola interna .....

Il vano collocato al piano terreno ha altezza pari a mt. 2,00 circa.....

Allo stesso si accede tramite una porta esterna collocata sul prospetto sud del fabbricato, ripresa nella sovrastante fotografia.

Il vano , posto al piano terreno, risulta occupato da materiale di vario genere, come meglio evincibile nella fotografia sottostante. ....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it



FOTOGRAFIA N. 28

Il livello superiore, ripreso nella sottostante fotografia  
sottostante)



FOTOGRAFIA N. 29

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

risulta attualmente accessibile solo da una piccola  
bucatura collocata sul prospetto ovest del fabbricato  
(vedasi fotografia n. 27) raggiungibile solo tramite  
l'utilizzo di una scala amovibile.....

L'altezza interna varia da mt. 2,00 circa in corrispondenza  
della linea di colmo a mt. 1,40 circa in corrispondenza  
della linea di gronda.....

In aderenza al prospetto nord del fabbricato si trova una  
tettoia con struttura lignea e copertura realizzata in lastre  
ondulate di cemento amianto (vedasi fotografia  
sottostante) .....



FOTOGRAFIA N. 30

L'altezza varia da mt. 1,10 circa, per la parte più esterna, a  
mt. 1,80 circa per la parte posta in aderenza al prospetto .

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

#### 4.5.4) Fienile

(censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1 -  
particella 1439).

Si tratta di un manufatto completamente realizzato in  
legno con copertura in tegole di cotto marsigliesi (vedasi  
fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 31

Risulta sommariamente puntellato per contrastare il suo  
abbattimento e quindi il possibile crollo .

Al suo interno è ancora presente del fieno.

#### 4.5.5) Casetto diruto

(censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1 -  
particella 1430).

Si tratta di dei resti di un piccolo casetto diruto (vedasi

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 32

Ha dimensioni lorde pari a circa mq. 12,00 risultando collocato più a valle e defilato rispetto agli immobili precedentemente descritti.....

**4.6) Proprietà, possesso dei beni, evoluzione della proprietà nel ventennio anteriore.....**

Gli immobili ricadenti nella presente procedura sono di proprietà dell'esecutato in forza dei seguenti titoli:.....

- successione del Signor \_\_\_\_\_, nato a Leivi (GE) il \_\_\_\_\_ e deceduto il \_\_\_\_\_  
 certificato di denunciata successione trascritto a Chiavari in data 25 maggio \_\_\_\_\_ ai n. \_\_\_\_\_ part. ....

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Allegato 18.....

Al signor \_\_\_\_\_ i beni erano pervenuti:.....

- per la quota di 1/2 in forza della successione del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nato a Leivi (Ge) il \_\_\_\_\_ e

deceduto il \_\_\_\_\_, certificato di denunciata

successione trascritto a Chiavari il 2 dicembre \_\_\_\_\_ al

registro generale n. \_\_\_\_\_ ed al registro particolare \_\_\_\_\_;

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Allegato 19.....

- per la quota di 2/12 in forza della successione del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a Leivi il \_\_\_\_\_,

deceduto il \_\_\_\_\_, trascritta a Chiavari il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ al registro generale n. 3 \_\_\_\_\_ ed al registro

particolare n. \_\_\_\_\_

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Allegato 20;.....

- per la quota di 1/12 in forza della successione della \_\_\_\_\_

nata a Leivi il \_\_\_\_\_, deceduta

il \_\_\_\_\_, certificato di denunciata

successione trascritto a Chiavari il \_\_\_\_\_ al

registro generale n. \_\_\_\_\_ ed al registro particolare n. \_\_\_\_\_

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Allegato 21;.....

- per la quota di 1/6 in forza della successione dell \_\_\_\_\_

nata a Leivi il \_\_\_\_\_,

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

deceduta il \_\_\_\_\_, certificato di denunciata

successione trascritto a Chiavari il \_\_\_\_\_ al

registro generalen. \_\_\_\_\_ ed al registro particolare n. ....

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Allegato 22;.....

- per la quota di 1/12 in forza della successione della

\_\_\_\_\_ nata a Leivi il \_\_\_\_\_,

deceduta il \_\_\_\_\_, certificato di denunciata

successione trascritto a Chiavari il \_\_\_\_\_ al

registro generale n. \_\_\_\_\_ ed al registro particolare n. \_\_\_\_\_;

La nota di trascrizione viene qui di seguito prodotta come

Allegato 23.....

#### **4.7) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....**

In base al certificato ipocatastale in atti ed

all'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla

data del 12 aprile 2018 (vedasi Allegato 17), si riferisce

quanto segue:.....

**§ Iscrizione di ipoteca amministrativa** derivante da

atto del 04/05/2017, rep. 4538/4817, iscritta in data

05/05/2017 ai numeri 3942/532 part., a favore di

\_\_\_\_\_ con

sede in Roma (RM) codice fiscale \_\_\_\_\_, per

l'importo complessivo di €. 101.108,12, di cui €. \_\_\_\_\_

50.554,06 per capitale, contro il Sig. \_\_\_\_\_ per

la quota di 1/1 degli immobili censiti al N.C.E.U. del



Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

comune di Leivi, Fg. 1, particelle 1429 e 1439.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente  
relazione come Allegato 24.....

**§ Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da  
costituzione di ipoteca volontaria con atto Notaio Carlo  
Rivara del rep. 185103/ 34044, iscritta in  
data ai numeri 10288/ 1257 particolare, a  
favore di nato a Genova il e  
, nato a Chiavari il, per  
l'importo complessivo di €. 30.000,00, contro il Sig.  
per la quota di 1/ 1 degli immobili, oltre  
più beni, censiti al N.C.E.U. del comune di Leivi, Fg. 1,  
particella 1439, particelle 1430 e 1429.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente  
relazione come Allegato 25.....

**§ Verbale di pignoramento immobili** in forza di atto  
giudiziario del 08/ 11/ 2017 emesso dal Tribunale di  
Genova rep. 10479/ 17, trascritto a Chiavari in data  
22/ 11/ 2017 ai n. 10659/ 8310 particolare, a favore di:

nato a Sestri Levante il

contro:.....

- per la quota di 1/ 1 degli immobili  
oggetto di esecuzione;.....

Il pignoramento è stato trascritto sino alla concorrenza  
della somma portata in atto di precetto, pari ad €.

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

91.104,34, oltre spese di notifica segnata margine, interessi maturandi e successive occorrenze, ivi compresa la registrazione del decreto ingiuntivo, con espressa riserva di adeguamento dei compensi ivi formulata.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente relazione come Allegato 26.....

**4.8) Spese condominiali** .....

Non esiste nessun tipo di condominio per gli elencati beni.....

**4.9) Regolarità edilizia urbanistica dei beni** .....

Lo scrivente provvedeva ad inviare in data 17 febbraio 2018 istanza di accesso agli atti depositati presso il Comune di Leivi (Ge).....

Agli atti del Comune di Leivi non risulta depositata alcuna documentazione edilizia – urbanistica relativamente ai fabbricati oggetto di procedura così come da dichiarazione rilasciata dagli uffici competenti che qui si produce come Allegato 16.....

**4.10) Conformità catastale dei beni**.....

**4.10.1) Fabbricato di civile abitazione** con corte sulla quale insiste anche un fienile ed casetto diruto.....

(catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi, al Fg. 1 part. 1438).....

In base alle verifiche effettuate in loco si può riferire che vi è conformità con la rappresentazione grafica

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)*  
*+ 39 0185 318414*  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

planimetrica catastale depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Territorio (vedasi Allegato 5).....

**4.10.2) Magazzino - deposito .....**

(catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1, part. 1429).....

In base alle verifiche effettuate in loco si può riferire che vi è conformità con la rappresentazione grafica

planimetrica catastale depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Territorio (vedasi Allegato 7).....

**4.10.3) Deposito .....**

(catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi, al Fg. 1, part. 1433).....

In base alle verifiche effettuate in loco si può riferire che vi è conformità con la rappresentazione grafica

planimetrica catastale depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Territorio (vedasi Allegato 9).....

**4.10.4) Fienile .....**

(catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi al Fg. 1, particella 1439).....

In base alle verifiche effettuate in loco si può riferire che vi è conformità con la rappresentazione grafica

planimetrica catastale depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Territorio (vedasi Allegato 11).....

**4.10.5) Casetto diruto .....**

catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Leivi,

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

al Fig. 1, part. 1430).....

In base ai riscontri metrici effettuati in loco si può riferire che vi è conformità planimetrica di massima tra quanto rilevabile in loco e la rappresentazione grafica riferita elaborato grafico planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia delle Entrate– Territorio (vedasi Allegato 13).

**4.11) Dati O.M.I.** .....

I dati ricavabili dalla banca dati dell' O.M.I. si riportano qui di seguito come Allegato 27.....

In particolare, gli immobili ricadono in Zona **OMI R1** extraurbana Cogozale– Rupinaro – Regione Agraria 8 (colline litoranee di Chiavari), microzona 3, con tipologia prevalente: non presente.....

Per tale zona le quotazioni indicate dall' O.M.I.:.....

- per le abitazioni di tipo economico (A/ 4), con stato conservativo normale, variano da un minimo di €. 770,00/mq. ad un massimo di€. 1.100,00/ mq.....

- per i magazzini, con stato conservativo normale, variano da un minimo di €. 480,00/ mq. ad un massimo di€. 700,00/ mq.....

**4.12) Superfici Commerciali Lorde**.....

Le superfici commerciali lorde (S.C.L.) sono state desunte dalla lettura degli elaborati grafici depositati all'Agenzia delle Entrate e verificate con misurazioni effettuate a cura

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

dello scrivente in loco.....

Si precisa che le misurazioni di riscontro in loco hanno presentato oggettive difficoltà atteso lo stato attuale degli immobili per i quali esistono anche situazioni di crolli già avvenuti ed altri possibili.....

**4.12.1) Casa già di civile abitazione - Via dei Cacciatori**

12- Leivi (Ge).....

Piano terreno .....

- locali già di utilizzo abitativo :..... mq. 52,50 circa
- tettoie : mq. 48,50 circa x coef. 0,10 = mq. 4,85 circa
- terrazzo: mq.15,50 circa x coef. 0,25 = mq. 3,87 circa

Piano primo .....

locali già di utilizzo abitativo :..... mq. 52,50 circa

Piano primo seminterrato .....

- locali uso sgombero:.....
- mq. 115,95 circa x coeff. 0,40..... mq. 46,38circa

Piano secondo seminterrato .....

- locali uso sgombero :.....
- mq. 65,60 circa x coeff. 0,40..... mq. 26,24 circa

Tettoia (legnaia).....

mq. 24,90 circa x coeff. 0,10 =..... mq. 2,90 circa

Sommano .....mq.189,24 circa

**4.12.2) Magazzino/deposito.....**

( N.C.E.U. del Comune di Leivi , fg. 1, particella 1429)

Piano terreno .....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

ml. 7,05 x 5,85 = ..... mq. 41,24 circa

Piano primo .....

ml. 7,05 x 5,85 = ..... mq. 41,24 circa

Tettoia.....

ml. 5,85 x 2,30 = mq. 13,45 circa .....

mq. 13,45 x coef. 0,10 = ..... mq. 1,34 circa

Sommano ..... mq. 83,82 circa

**4.12.3) Deposito** .....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, fg. 1, particella 1433)

Piano terra .....

ml. 3,80 x 4,80 = .....mq. 18,24 circa

Piano primo .....

ml. 3,80 x 4,80 = .....mq. 18,24 circa

Sommano..... mq. 36,48 circa

**4.12.4) Fienile** .....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, Fg. 1, particella 1439)

ml. 5,15 x 4,15 = ..... mq. 21,37 circa

**4.12.5) Casetto diruto**.....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, fg. 1, particella 1430)

ml. 3,70 x 3,60 = .....mq. 13,30 circa

**4.13.1) Valorizzazione dei beni** .....

Si deve in primis evidenziare che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A. per Genova e Provincia.....

Per tale compendio immobiliare non sono stati reperiti atti compravendita simili per caratteristiche.....

Non è stato infatti possibile reperire presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare transazioni che potessero essere prese in considerazione quali *comparabili*.....

Occorre poi precisare e tenere in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili e quindi :.....

- lo stato di perdurante abbandono in cui versano gli immobili.....

- la collocazione degli stessi;.....

- gli accessi per i quali, secondo quanto indicato, risulterebbe l'assoluta interclusione.....

#### **4.13.1) Casa già di civile abitazione - Via dei Cacciatori**

**12- Leivi (Ge)**.....

Lo scrivente ritiene congruo prendere a riferimento il valore minimo O.M.I., previsto per immobili con uno stato conservativo "normale" provvedendo, poi, ad effettuare i necessari abbattimenti.....

Il detto valore O.M.I., pari ad €. 770,00/ mq, deve essere poi abbattuto per una percentuale che lo scrivente ritiene

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

congruo indicare in 55 punti percentuali in ragione dello stato conservativo dell'immobile e della mancanza di accessi.....

Per tanto il valore di stima a metro quadrato dell'unità immobiliare viene indicato in € 346,50/ mq.....

Si avrà:.....

mq. 189,24 ad € 346,50/mq. = € 65.571,66.....

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore -15% e pertanto il valore del bene viene indicato in € 55.735,91 (dicasi cinquantacinquemilasettecentotrentacinque/91).....

Si precisa che in detta cifra sono ricompresi:.....

- il fabbricato principale.....

- la corte .....

- la tettoia.....

- il casetto diruto.....

**4.13.2) Magazzino/deposito.....**

( N.C.E.U. del Comune di Leivi , fg. 1, particella 1429)

Lo scrivente ritiene congruo prendere a riferimento il valore minimo O.M.I., previsto per immobili con uno stato conservativo “normale” provvedendo poi ad effettuare i necessari abbattimenti.....

Il detto valore O.M.I., pari ad € 480,00/ mq, deve essere poi abbattuto per una percentuale che lo scrivente ritiene congruo indicare in 20 punti percentuali in ragione dello



*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)*  
*+ 39 0185 318414*  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

stato conservativo dell'immobile e della mancanza di accessi.....

Per tanto il valore di stima a metro quadrato dell'unità immobiliare viene indicato in €. 384,00/ mq.....

Si avrà :.....  
mq. 83,82 ad €. 384,00/ mq. =€. 32.186,88.....

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore-10% e pertanto il valore del bene viene indicato in €. 28.968,19(dicasi ventottomilanovecentosessantotto/19).....

Si precisa che in detta cifra viene ricompreso anche il valore dell'area pertinenziale.....

**4.13.3) Deposito**.....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, fg. 1, particella 1433)

Lo scrivente ritiene congruo prendere a riferimento il valore minimo O.M.I., previsto per immobili con uno stato conservativo “normale” provvedendo poi ad effettuare i necessari abbattimenti.....

Il detto valore O.M.I., pari ad €. 480,00/ mq, deve essere poi abbattuto per una percentuale che lo scrivente ritiene congruo indicare in 30 punti percentuali in ragione dello stato conservativo dell'immobile e della mancanza di accessi.....

Per tanto il valore di stima a metro quadrato dell'unità immobiliare viene indicato in €. 336,00/ mq.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
 Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)  
 + 39 0185 318414  
 copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Si avrà :.....

mq. 36,48 ad €. 336,00/ mq. =€. 12.257,28.....

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri un ulteriore –10% e pertanto il valore del bene viene indicato in€. 11.031,55 (dicasi undicimilatrentuno/ 55).....

**4.13.4) Fienile** .....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, Fg. 1, particella 1439).

- a corpo .....€......5.000,00

(dicasi cinquemila/00).....

**4.13.5) Casetto diruto**.....

( N.C.E.U. del Comune di Leivi, fg. 1, particella 1430)

a corpo:.....€..... 1.000,00

(dicasi mille/00).....

**4.14) Valorizzazione della sola quota indivisa** .....

Non esiste quota indivisa.....

**5) A.P.E.** .....

In virtù dello stato attuale degli immobili non è possibile redigere l A.P.E. per nessuno degli stessi .....

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rassegnando la suesesa relazione, ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane comunque a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione in merito che si rendesse necessaria.....

Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello  
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)  
+ 39 0185 318414  
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Con ossequi.....

Chiavari, 23 Aprile 2018

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco degli Allegati

Allegato 1 : verbale sopralluogo;

Allegato 2 : corrispondenza;

Allegato 3 lettera di accompagnamento per invio  
perizia alle parti;

Allegato 4 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del  
Comune di Leivi, fg 1 particella 1438;

Allegato 5: planimetria catastale , fg 1 particella 1438;

Allegato 6 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del  
Comune di Leivi, fg 1 particella 1429;

Allegato 7: planimetria catastale , fg 1 particella 1429;

Allegato 8 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del  
Comune di Leivi, fg 1 particella 1433;

Allegato 9: planimetria catastale , fg 1 particella 1433;

Allegato 10 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del  
Comune di Leivi, fg 1 particella 1439;

Allegato 11: planimetria catastale , fg 1 particella 1439;

Allegato 12 : visura storia per immobile: N.C.E.U. del  
Comune di Leivi, fg 1 particella 1430;

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)*  
*+ 39 0185 318414*  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

Allegato 13: planimetria catastale , fg 1 particella 1430

Allegato 14: vax catastale;

Allegato 15: istanza di accesso agli atti inviata al  
Comune di Leivi – Ufficio Edilizia  
Privata;

Allegato 16: risposta Comune di Leivi;

Allegato 17 : elenco sintetico delle formalità carico  
dell'esecutato reperito presso l'Ufficio  
Provinciale – Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Chiavari ;

Allegato 18: nota di trascrizione del 25 maggio 2015,  
ai n. 3829/3133 part.;

Allegato 19: nota di trascrizione del 2 dicembre 2010  
ai n.10541/7717 part. ;

Allegato 20: nota di trascrizione del 12 gennaio 2011  
ai n. 304/223 part.;

Allegato 21: nota di trascrizione del 12 gennaio 2011  
ai n. 305/224 part.;

Allegato 22: nota di trascrizione del 12 gennaio 2011  
ai n. 306/225 part.;

Allegato 23: nota di trascrizione del 17 gennaio 2012  
ai n. 582/485 part.;

Allegato 24: nota di iscrizione di ipoteca del  
05/05/2017 ai numeri 3942/532 part.;

Allegato 25: nota di iscrizione di ipoteca del

*Studio Tecnico Geom Pier Emilio Copello*  
*Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)*  
*+ 39 0185 318414*  
*copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

10/11/2017 ai numeri 10288/1257 part.;

Allegato 26: nota di trascrizione del verbale di  
pignoramento immobili del 22/ 11/ 2017  
ai n. 10659/8310 part.;

Allegato 27: estratti Banca Dati delle quotazioni  
immobiliari O.M.I. – Agenzia Entrate  
Territorio di Genova

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.