

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo delle esecuzioni n° 501/2018

Procedura esecutiva immobiliare promossa da: Banca Nazionale del
Lavoro domiciliata presso lo studio dell' [REDACTED] del

foro di Roma, C.F. [REDACTED] - [REDACTED]

in [REDACTED] unitamente e disgiuntamente alla

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] it

[REDACTED]

contro

Signora [REDACTED] residente in Comune di Tiglieto (GE)

Caduti di tutte le guerre, 32

debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

di **beni immobili** siti in Comune di Tiglieto (GE) Via Caduti di
tutte le guerre, civico 32 già civico 70.

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990

Pagina 1 di 16



PREMESSA

Il sottoscritto Gianantonio Salvetti, nato a Roana (VI) il 29 dicembre 1943, C.F. SLVGNT43T29H361R, geometra, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia Genova con il n° 3003, libero professionista con studio in Arenzano (GE), via Romana di Ponente, 5 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, nominato in data 28 luglio 2018 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n° 501/2018, Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino, per stimare gli immobili siti in Tiglieto (GE), Via Caduti di tutte le guerre, 32 già 70 meglio descritti nei paragrafi seguenti.

PROPRIETA' - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano essere di proprietà della ~~_____~~
~~_____~~, nata il ~~_____~~ ottobre ~~_____~~ a Genova C.F. ~~_____~~.

La proprietà è pervenuta per compravendita atto notarile del 28 luglio 1998 Notaio Fusaro Andrea, Repertorio 16046, iscrizione ai RR.II. di Savona al n° 6175 Registro Generale e n° 4798 Registro Particolare del 31 luglio 1998.

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali risultano i seguenti dati identificativi:

1. foglio 6 - particella 696 - sub 5 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 5 vani - superficie catastale mq 93, totale escluse aree scoperte mq 79, rendita € 464,81;
2. foglio 6 - particella 696 - sub 6 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 15 mq - rendita 82,12;
3. foglio 6 - particella 697 - prato di are 3 e 90 centiare (390 mq) - Reddito Dominicale € 0.81 Reddito Agrario 0.81.

l'area a prato, all'Agenzia delle Entrate di Genova, risulta intestata a:

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



1. ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~ (GE) il ~~12 aprile 1937~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 2/8;
2. ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~ (GE) il ~~12 maggio 1929~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 1/8;
3. ~~██████████~~ nato a ~~██████████~~ (GE) il ~~19 dicembre 1929~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 1/8;
4. ~~██████████~~ nato a ~~██████████~~ (GE) il ~~06 agosto 1924~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 1/8;
5. ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~ (GE) il ~~17 agosto 1915~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 1/8;
6. ~~██████████~~ nata a Genova (GE) il ~~20 aprile 190~~, CF: ~~██████████~~ - proprietà per 2/8.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio composto da tre piani.

Attualmente è utilizzato dalla proprietaria ~~██████████~~, dal coniuge ~~██████████~~ e dalla ~~██████████~~, maggiorenne, ~~██████████~~.

Dati reperiti attraverso certificati di residenza rilasciati dal Comune di Tiglieto in data 14 settembre 2018.

DESCRIZIONE DEL SITO E DEL BENE

L'immobile del quale è richiesta perizia estimativa è parte di un luogo che si attesta sullo spartiacque appenninico che dal Bric del Dente si collega al monte Taccone aprendosi oltre il passo del Turchino verso la pianura piemontese ed è caratterizzato da una accentuata articolazione dei versanti, in particolare quello sulla destra del torrente Stura, inciso dagli affluenti Berlino, Angosino, Ponzema e Vezzulla e dai relativi spartiacque del crinale di separazione tra le province di Genova e di Alessandria. Il torrente Gargassa è invece il maggiore affluente sul versante sinistro,

Gianantonio Salvetti geometra
 via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
 cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
 casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
 C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



che confonde nella stura a l'altezza del cent. Rossiglione Inferiore e forma una collata collaterale in ascesa tra quella del Piedone Stura e quella dell'Orba, valle di particolare interesse naturalistico, ambientale e storico, con presenza di particolari agglomerati rocciosi e dolomiti.

Tiglieto, pur non essendo inserita all'interno di alcuna edificazione, merita una particolare menzione per l'area verde che attorna la Badia Cistercense al cui interno sono distribuiti alcuni ematemi in una vasta piana verde, a cui si riferisce per lo straordinario rapporto tra edificato e monumentale.

Il centro di Tiglieto è attraversato dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione, ad est con la strada provinciale 456 del Turchino, e ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel Comune di Urbe in provincia di Savona.

Il Comune di Tiglieto si trova alla quota di circa 500 mt. sul mare e, principalmente, viene raggiunto dal Comune di Rossiglione imboccando la Via Tiglieto con un percorso di circa 6 km.

Passando a descrivere il complesso edilizio lo stesso risulta a pianta rettangolare, costruito in struttura di cemento armato con copertura a quattro falde e manto in tegole tipo "marsigliesi".

La palazzina (di tre piani) di cui fa parte l'alloggio posto al piano terra oggetto di stima, confina a nord con la via Caduti di tutte le guerre, a sud-est con il giardino annesso all'alloggio, e ad ovest con la rampa carrabile di accesso al piano terra e con il terreno di proprietà mappale 697. A nord della via Caduti di tutte le guerre, altre costruzioni tipiche del luogo.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, le finestre sono tutte dotate di persiane oscuranti alla genovese, il

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



portoncino di ingresso è di legno verniciato a doppio battente, mentre l'accesso al box è protetto da porta basculante in metallo. Gli appartamenti dei piani superiori dispongono di balconi.

Dall'esame del progetto e della sanatoria reperiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tiglieto, gli elaborati visionati non rispettano lo stato attuale così come rappresentato nella planimetria catastale.

A seguito di sopralluogo ho potuto constatare la corrispondenza della rappresentazione grafica della planimetria catastale con lo stato attuale, seppur con lievi differenze che non inficiano il risultato finale.

L'alloggio risulta essere composto da angolo cottura e soggiorno dal quale, per il tramite di corridoio, si accede sulla sinistra ad un locale adibito a studio, sulla destra al locale bagno, che risulta privo di finestra ma con ventilazione forzata, ed alla fine del corridoio con una camera.

L'appartamento dispone di ampie finestre di legno con vetri singoli di spessore di circa mm 3.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati in colore bianco, i pavimenti sono di gres di varie misure ed in cattivo stato di manutenzione. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono parzialmente protette da rivestimento ceramico. L'impianto elettrico risulta incassato e l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una calderina a gas metano. Nei vari vani sono presenti corpi scaldanti.

Annesso all'alloggio, alla stessa quota di imposta, risulta esserci un box auto (civico n° 38) di circa 16.90 mq. e un vano scala che, in origine, doveva collegare i piani superiori. Oggi tale scala è chiusa sulla seconda rampa e non dà accesso a nessun altro vano dell'immobile.

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



SUPERFICIE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA

Superficie calpestabile desunta dalla planimetria di rilievo:

mq 75.70 circa

superficie commerciale:

mq 85.50 circa

La planimetria, alla quale si rinvia, rappresenta lo stato attuale.

REGOLARITA' CATASTALI - ELIMINAZIONE DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE

Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale acquisita dallo scrivente e dai rilievi effettuati in sito non si sono riscontrate difformità evidenti. Si rappresenta peraltro che non si è potuto reperire il progetto relativo alla versione ultima col quale poi si è proceduto all'accatastamento. Accatastamento che si ritiene essere sostanzialmente corretto. Preme precisare che sarà necessario procedere alla variazione della intestazione catastale della particella 697 del foglio 6 catasto terreni del Comune di Tiglieto.

Il costo della pratica può quantificarsi in € 300,00 circa.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Dalla relazione notarile risulta:

1. appartamento in Via Caduti di tutte le guerre, 70 (ora iscritto al catasto fabbricati del Comune di Tiglieto al foglio 6 - particella 696 - subalterno 5 - categoria A/3 - classe 2 - vani 5 - rendita catastale € 464,81, derivante dalla soppressione dell'immobile foglio 6 particella 137 sub 5 giusta bonifica identificativo catastale del 05/05/2010 protocollo n°GE0159891, a sua volta generato dalla soppressione degli immobili foglio 6 particella 137 sub 1 e sub 2, giusto frazionamento e fusione del 04/05/1995 in atti dal 15/05/1998 n° 6176.1/1995;

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990

Pagina 6 di 16



2. locale adiacente alla Caserma di via Ca' d'Alto, tutte le quote, 70 iscritto al catasto fabbricati del Comune di Tiglieto al foglio 6 - particella 696 subalterno 6 categoria C/6 - classe 2 - piano terra - mq 15 - rendita catastale € 32,10, derivante dalla soppressione dell'immobile foglio 6 particella 137 sub 6 giusta bonifica identificativo catastale del 05/05/2010 protocollo n° GE0159891, a sua volta generato dalla soppressione degli immobili foglio 6 particella 137 sub 1 e sub 2 giusto frazionamento e fusione del 04/05/1995 in atti dal 15/05/1998 n° 6176.1/1995

3. terreno iscritto al catasto terreni del Comune di Tiglieto foglio 6 - particella 697 - 390 mq derivante dalla primitiva particella 137 di mq. 2.200 giusto frazionamento del 15/04/2003 protocollo n° 713364; catastalmente detto terreno risulta intestato a:

- [redacted] nata a Rossiglione (GE) il 12 aprile 1927;
- [redacted] nata a Rossiglione (GE) il 12 maggio 1929;
- [redacted] Giacomo nato a Rossiglione (GE) il [redacted];
- [redacted] Giuseppe nato a Rossiglione (GE) il 20 agosto 1924;
- [redacted] Maria nata a Rossiglione (GE) il 17 agosto 1925;
- [redacted] Emma nata a Genova (GE) il 20 aprile 1964.

I suddetti immobili risultano di proprietà di [redacted] Grazia nata a Genova (GE) il [redacted] 1964, CF: [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, la quale dichiara in separazione dei beni, a lei pervenuti per acquisto degli immobili riportati al catasto fabbricati foglio 6 particella 137 sub 5 e sub 6 e dell'immobile riportato al catasto terreni foglio 6 particella 697 da [redacted] Laura nata a Genova (GE) il 20 aprile 1964, da [redacted] Maria nata a Rossiglione (GE) il 17 agosto 1925, da [redacted] Giuseppe nato a Rossiglione (GE) il 10 dicembre 1929, da [redacted] [redacted] nata a Rossiglione (GE) il 09/08/1958, da [redacted] [redacted] a

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



nata a [redacted] il [redacted]/[redacted]/[redacted], da [redacted] [redacted] nata a Ros-
siglione (GE) il [redacted]/[redacted]/[redacted], da [redacted] [redacted] nata a Ros-
siglione (GE) il [redacted]/[redacted]/[redacted] e da [redacted] Anna Maria nata a Ros-
siglione (GE) il [redacted]/[redacted]/[redacted], in virtù di atto di compravendita Nota-
ro [redacted] Andrea del [redacted]/[redacted]/[redacted], Repertorio [redacted] 10016, trascritto
presso la Conservatoria di Savona il 31/07/1998 ai numeri
[redacted]/[redacted] 198. Ai suindicati [redacted] [redacted], [redacted] [redacted], [redacted]
[redacted], [redacted] [redacted], [redacted] [redacted], [redacted] [redacted] nata a
[redacted] (GE) il [redacted]/[redacted]/[redacted] e [redacted] [redacted] Anna Maria gli immobili
riportati al catasto fabbricati foglio 6 particella 137 sub 2 e
sub 2 e l'immobile riportato al catasto terreni foglio 6 particel-
la 137 sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

1. successione di [redacted] [redacted] nato a Rossiglione (GE) il
08/08/1924 e deceduto il 17/07/1997, giusta denuncia di suc-
cessione del 18/12/1997 numero 14 volume 6648, trascritta
presso la Conservatoria di Savona addì 28/10/2002 ai numeri
[redacted]/[redacted] 11715/8617 con la quale [redacted] [redacted] Teresa, [redacted] [redacted] e [redacted]
[redacted] [redacted] Anna Maria ricevono la quota di 1/8 di piena proprietà
ciascuno;
2. successione di [redacted] [redacted] nata a [redacted] (GE) il
[redacted]/[redacted]/[redacted] e deceduta il [redacted]/[redacted]/[redacted], giusta denuncia di suc-
cessione del 02/05/1997 numero 41 volume 6543, trascritta
presso la Conservatoria di Savona il 21/02/2002 ai numeri
[redacted]/[redacted] 1739/1307 regolata da testamento [redacted] Rita Claudio, con la
quale [redacted] [redacted] [redacted] riceve la quota di 1/6 di piena pro-
prietà;
3. successione di [redacted] [redacted] nato a Sestri Ponente (GE) il
06/05/1908 e deceduto il 11/06/1994, giusta denuncia del
[redacted]/[redacted]/[redacted] numero 10 volume 6197 e relativa accettazione di
[redacted] eredità con beneficio di inventario per Notaio Fusaro [redacted]
[redacted] del 06/10/1994, repertorio 7345, trascritta presso la Conser-
[redacted]

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990

Firmato Da: SALVETTI GIANANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4591deab8e15ad528965307cac00df3



vatoria di Savona il 01/03/1995 ai numeri 1441/1104 con la quale ~~Martini Giacomo, Martini Benedetta~~ nata a Rossiglione (GE) il ~~12/05/1929~~, ~~Martini Benedetta~~ nata a ~~Rossiglione~~ (GE) il ~~21/04/1930~~, ~~Martini Maria, Martini Santa e Martini Giuseppe~~ ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno e che a tutto il ~~29/06/2018~~ risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

4. verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Savona il 29/06/2018 ai numeri 6293/4792 emesso dal Tribunale di Genova e notificato il 05/06/2018 contro ~~Torrielli Grazia~~ nata a Genova (GE) il ~~21/10/1964~~ a favore di VELA OBG srl con sede in Conegliano gravante sugli immobili in oggetto
5. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Savona il 16/12/2011 ai numeri 12271/2012 atto notarile pubblico Notaio Bechini Ugo (GENOVA) del 13/12/2011, repertorio 10996/6590, per euro 160.806,16 a garanzia di un mutuo di euro 80.403,08 contro ~~Torrielli Grazia~~ nata a Genova (GE) il ~~21/10/1964~~ a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto.

Immobili siti nel Comune di Tiglieto Via Caduti di tutte le guerre, 70.

Risulta dal Certificato ipotecario nota di trascrizione con le seguenti formalità:

Generalità

- nota di trascrizione del 29/06/2018 - Registro generale n° 6293 e Registro particolare n° 4792 - Atto Giudiziario del 05/06/2018, n° Repertorio 5053 Corte d'Appello di Genova - UNEP - CF 80041970106;

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



- atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili siti in Comune di Tiglieto (GE) [redacted]
- precedente: SEBI srl [redacted] CF 10720891000 [redacted] via Accademia dei Virtuosi, 69 Roma.

Immobili

4. catasto terreni: foglio 6 - particella 697 - consistenza are 3 e 90 centiare (390 mq);
5. catasto fabbricati: foglio 6 - particella 696 - subalterno 5 - categoria A/3 - vani 5;
6. catasto fabbricati: foglio 6 - particella 696 - subalterno 6 - categoria C/6 - mq 15.

Immobili siti nel Comune di Tiglieto Via Caduti di tutte le guerre, 70.

Soggetti

A favore

- VELA OBG srl con sede in Comune di Conegliano (TV) - CF: 04514090267 proprietà per la quota di 1/1

Contro

- Torrielli Grazia, nata a Genova (GE) il 21 ottobre 1964 - CF: TRRGRZ64R61D969G proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni

La Banca Nazionale del Lavoro spa non in proprio ma in nome e per conto della VELA OBG srl, ha notificato in data 21 marzo 2018 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 70.275,21 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Dall'ispezione ipotecaria del 24 settembre 2018 risulta:

Gianantonio Salvetti geometra
 via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
 cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
 casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
 C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



Nota di trascrizione Registro generale 6176 e Registro particolare 4799 del 31 luglio 1998.

Generalità

atto notarile in data 28 luglio 1998 Notaio Fusaro Andrea, Repertorio 16046

Immobili

catasto terreni foglio 6 particella 697 are 3 e centiare 90

Soggetti

- ~~_____~~ Giacomo ~~_____~~ a ~~_____~~ (GE) il ~~10 dicembre 1922~~, per la quota di 3/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (GE) il ~~10 maggio 1929~~, per la quota di 3/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (GE) il ~~17 agosto 1915~~, per la quota di 3/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (GE) il ~~01 aprile 1920~~, per la quota di 3/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (GE) il ~~04 maggio 1927~~, per la quota di 1/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ Giustina nata a ~~_____~~ (GE) il ~~06 agosto 1955~~, per la quota di 1/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (GE) il ~~19 marzo 1961~~, per la quota di 1/18 per il diritto di servitù di passaggio;
- ~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~ nata a Genova (GE) il ~~20 aprile 1954~~, per la quota di 3/18 per il diritto di servitù di passaggio;

Contro

~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~ nata a Genova il ~~21 ottobre 1966~~, C.F.: ~~_____~~ - per il diritto di servitù di passaggio per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Ulteriori informazioni

Si precisa che sull'appezzamento di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Tiglieto foglio 6 mappale 697 è si-

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



tuata una fossa biologica a servizio dell'intero fabbricato e, pertanto, si è costituita servitù di passaggio su detto terreno (mappale 697 del foglio 6 del N.C.T. di Tiglieto) al fine di provvedere all'ispezione e manutenzione della fossa, a favore delle unità immobiliari costituenti detto fabbricato, e censite al N.C.E.U. del Comune di Tiglieto al foglio 6 mappale 137 sub 3 e 4 di proprietà della parte venditrice.

ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risultano oneri di natura condominiale.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE - REGOLARITA' URBANISTICA

Nel vigente Piano di Fabbricazione Comunale, la destinazione urbanistica dei terreni e/o dei fabbricati, contraddistinti al N.C.T. del Comune di Tiglieto ricadono nelle aree come di seguito riportato:

- foglio 6 mappale 697;
- insiste parzialmente in zona "B";
- insiste interamente in ZONA PRIMA;
- insiste parzialmente in zona "E2";
- insiste parzialmente in zona "Fq" - aree interessate da frane quiescenti di cui alla variante al P.T.C. - V.B.P.;
- insiste parzialmente in zona "Fa" - aree interessate da frane attive di cui alla variante del P.T.C. - V.B.P.;
- insiste parzialmente in zona "Fs" - aree interessate da frane stabilizzate di cui alla variante del P.T.C. - V.B.A.

Disciplina degli interventi edilizi

L'immobile risulta in zona "B" con destinazioni ammesse quali: residenza, attività direzionali, studi professionali, attrezzature

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



ricettive, attività commerciali, laboratori artigiani non inquinanti né molesti.

Dall'esame del progetto e del nulla osta all'edificazione reperito presso il Comune l'immobile è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

VINCOLI E SERVITU' CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

Non risultano vincoli di natura edilizia - urbanistica.

DECRETO DI ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

Dagli atti del Comune di Tiglieto risulta:

1. licenza edilizia n° 30 del 02 agosto 1968 per nuova costruzione;
2. decreto n° 2228 del 18 dicembre 1982 col quale si dichiarano abitabili gli alloggi;
3. successiva sanatoria edilizia prot. 07 del 04 febbraio 1995.

DIVISIONE DEL BENE

Il bene in oggetto per sua stessa natura non può essere ritenuto divisibile.

STIMA DEL BENE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sono state confrontate le informazioni desunte dalle fonti dirette (ricavate da agenzie immobiliari del circondario e siti web) e dalle fonti indirette (banca dati Agenzia del Territorio).

Da queste rilevazioni si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il più probabile valore dell'immobile.

Valore OMI 2° semestre 2017 Comune di Tiglieto "borgate sparse": abitazioni di tipo ECONOMICO con stato conservativo "normale".

- valori di mercato €/mq.: minimo 480 massimo 690;
- valore box €/mq.: minimo 730 massimo 970.

L'attuale mercato risente della nota crisi che da tempo perdura e che non appare, allo stato, in ripresa consolidata; peraltro l'appartamento è accessibile da una strada con ristretta carreggiata con difficoltà di transito, con conseguente riduzione dell'investimento immobiliare. Si può correttamente ritenere di dover applicare una riduzione del valore a metro quadro di superficie commerciale da quantificarsi in € 400,00.

Valore di stima alloggio: €/mq 400,00 X mq. 85.50 =	€ 34.200,00
Valore del box: €/mq 550,00 X mq. 16.90 =	€ 9.295,00
Valore del terreno: €/mq 0.7982 X mq 390 =	€ 311,00
TOTALE: € 34.200,00 + € 9.295,00 + € 311,00 =	€ 43.806,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto in base all'incarico affidato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha stimato il valore di mercato degli immobili descritti in perizia mediante i seguenti procedimenti:

1. stima sintetica con valori forniti da fonti indirette e dirette;
2. stima valori immobiliari desunti dall'O.M.I..

Dai risultati ottenuti dai suddetti procedimenti, ritengo che il valore di mercato del compendio immobiliare sia pari a **€ 43.806,00 (quarantatremilaottocentosei)**.

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arezano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

A disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento ritenesse necessario.

Con osservanza.

Geom. Gianantonio SALVETTI

Arenzano, 16 ottobre 2018

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990



NOMINA ED OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

1. nomina con decreto in data 28 luglio 2018 come esperto per la stima dell'immobile dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione;
2. giuramento in data 06 settembre 2018;
3. invio di Racc. AR alle parti in data 14 settembre 2018 e con P.E.C. al difensore con fissazione della data del sopralluogo;
4. sopralluogo in data 21 settembre ore 11 e 03 ottobre 2018 alle ore 15.30 presso l'immobile;
5. verbale di sopralluogo **infruttuoso** presso l'immobile in data 21 settembre 2018;
6. verbale sopralluogo in data 03 ottobre 2018;
7. redazione elaborato peritale;
8. redazione scheda riassuntiva.

ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

1. accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali, ipotecarie;
2. acquisizione copia della licenza a costruire, abitabilità, sanatoria ed elaborato grafico, certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tiglieto.

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e con Raccomandata AR all'esecutata. Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

A disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento che ritenesse necessario.

Geom. Gianantonio Salvetti

Arenzano, 16 ottobre 2018

Gianantonio Salvetti geometra
via Romana di Ponente, 5 - 16011 Arenzano (GE)
cell.: +039 3493902023 - Email: geom.salvetti@gmail.com
casella di posta certificata: gianantonio.salvetti@geopec.it
C.F.: SLVGNT43T29H361R - Partita I.V.A.: 01294050990

Pagina 16 di 16

