
TRIBUNALE DI CHIAVARI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro
a il € :

N. Gen. Rep. 000126/12

Giudice Dr. **Solombrino Alessia**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 273
C.F. NSSPLA75P01D969P- P.Iva 01106580994*

*con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*

Beni in San Colombano Certenoli (Genova)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

- Omissis -

- Omissis -

Coerenze: da nord in senso orario con mapp 223, 230, 227, 226
B. Piena proprietà per la quota di 2/18 di terreno residenziale sito in San Colombano Certenoli (Genova) frazione Camposasco .
Superficie complessiva di circa mq 3930.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a C. data il CF:
GN 7E propr. 18: nando nato 0 16
CF: 5101 11000; aolo 1
25/08/1964 CF: propr. 2/18: nato a
(.) ; foglio 37 mappale
228 qualità prato, classe 2, superficie catastale 1320, - reddito agrario: 2.39, - reddito
domenicale: 2.05.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 223,230,229,226

- terreni: stata a ata a 5 CF:
G (. propr. 2/18; Perrano Armadoro nato a L
CF: PR 19J propr 00: maolo nato a C 11
25/08/1964 CF: 16718 propr. ; ianc 1
C'ia 02/1966) 8; foglio 37 mappale
229 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1000, - reddito agrario: 3.36, -
reddito domenicale: 2.84.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 228,230,rivo,227,226

- terreni: intestata a E I 5 CF:
(. 7E propr. 2/18, Perrano Armadoro nato a Leivi il
CF: propr. 667/1000; nato a 1
(.) CF propr. 2/18: o nato a
(.)) ; foglio 37 mappale
230 qualità prato, classe 2, superficie catastale 1610, - reddito agrario: 2.91, - reddito
domenicale: 2.49.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 223,231,rivo,229,228

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono tutti terreni prevalentemente boscati e/o siti nei pressi dell'abitato di Camposasco del Comune di San Colombano Certenoli, alcuni raggiungibili solo pedonalmente e giacitura prevalente a mezza costa. Gli immobili sono stati divisi in due corpi a seguiti delle diverse quote di possesso ma fanno parte di un unico lotto che si è ritenuto corretto mantenere unito sia per motivi urbanistici, ricadendo tutto all'interno dello stesso Comune, sia per motivi di opportunità. In ogni caso porzione dello stesso può essere ceduta separatamente in quanto comodamente divisibile.

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **GALLI FRANCA NATA A MELZO MI IL 14/06/1946 GLLFNC46H54F119A**, contro **Peirano Luciano nato a Chiavari il 04/02/1966 CF: PRNLCN66B04C6210**, a firma di Tribunale di Crema in data 22/04/2008 ai nn. 260 iscritto a Chiavari in data 26/05/2010 ai nn. 831
importo ipoteca: 60.000,00
importo capitale: 34.274,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo a favore di Galli Franca nata a Melzo MI il 14/06/1946 GLLFNC46H54F119A contro Peirano Luciano nato a Chiavari il 04/02/1966 CF: PRNLCN66B04C6210 a firma di Ufficiale Giudiziario in data 06/08/2012 ai nn. 1038 trascritto a Chiavari in data 04/10/2012 ai nn. 5968

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: .	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

— Omissis —

— O M. S. S. —

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 2/18 di terreno residenziale sito in San Colombano Certenoli (Genova) frazione Camposasco .

Superficie complessiva di circa mq 3930.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a ...

... propr. 2/18; J ... nato a ...

... propr. 667/1000; ... nato : ...

CF: PF ... 21B propr. 2/18; ... nato il 04/0 ... 6 CF:

... foglio 37 mappale 228 qualità prato, classe 2, superficie

catastale 1320, - reddito agrario: 2.39, - reddito domenicale: 2.05.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 223,230,229,226.

- terreni: intestata a G ...

... propr. 2/18, Peirano ... nato a ...

PF ... 21B propr. 667/1000: ... nato ...

CF: ... 21B propr. 2/18; ... nato a ...

... foglio 37 mappale 229 qualità seminativo, classe 3,

superficie catastale 100u, - reddito agrario: 3.36, - reddito domenicale: 2.84.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 228,230,rivo,227,226

- terreni: intestata a ...

... propr. 2/18; ... nato a ...

PF ... 21B propr. 667/1000; ... nato a ...

CF: ... 21B propr. 2/18; ... nato a ...

... foglio 37 mappale 230 qualità prato, classe 2, superficie

catastale 1610, - reddito agrario: 2.91, - reddito domenicale: 2.49.

Coerenze: Da nord in senso orario mapp 223,231,rivo,229,228

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera DPGR n. 194 del 11.08.1999 l'immobile è identificato nella zona EA - EB

Norme tecniche ed indici: Dall'art. 12 all'art. 12.3.2.9 delle NTA del Piano di Fabbricazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappali ricadenti in zona EA	Sup. reale netta	3'930,00	1,00	3'930,00
	Sup. reale netta	3'930,00		3'930,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua morfologia, potenzialità edificatorie, situazione attuale di mercato. Nel caso particolare i valori delle aree fabbricabili sono stati calcolati stimando le stesse pari al 20% del valore commerciale dell'immobile potenzialmente edificabile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Chiavari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio., Collegli operanti sul territorio e pubblicazioni del settore oltre ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova.

8.3. Valutazione corpi

— *Omishij* —

B. Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Mappali ricadenti in zona EA	3'930,00	€ 4,00	€ 15'720,00
- Valore corpo:			€ 15'720,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15'720,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1'746,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo/residenziale	22671	€ 73'517,69	€ 510,54
B	terreno residenziale	3930	€ 15'720,00	€ 1'746,67
			€ 89'237,69	€ 2'257,21

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 158,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 451,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Possibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1'647,77

Relazione lotto 001 creata in data 09/07/2013
Codice documento: E035-12-000126-001

il perito
Geom. Paolo Nassano