

---

# 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
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli .....	4
<b>Bene N° 3</b> - 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
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15
<b>Lotto 3</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2020 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
<b>Lotto 3</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Badinelli .....	22
<b>Bene N° 3</b> - 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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>312,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>312,00 mq</b>		

### 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 ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/08/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Chiavari	22/11/2004	11899	8561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- 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 2

---

---

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3290,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3290,00 mq</b>		

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- 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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1290,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1290,00 mq</b>		

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- 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
<b>Bene N° 1</b> - 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.





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**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Caduti D'italia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 885, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 885, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	312,00 mq
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

---

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

**LOTTO 3**

---

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

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