

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2023 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 37.574,20	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.442,74	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Ciccone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Ciccone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1	35

All'udienza del 28/07/2023, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIGLIETO (GE) - VIA CICONE CIVV. 1 E 3 (GIÀ VIA VALCALDA CIV. 14 INTERNI 1 E 3), PIANO T-1-2

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da tre piani fuori terra: il piano terra è costituito da un locale a destinazione stalla/autorimessa (categoria catastale C/6); al piano primo è ubicata l'u.i. a destinazione abitativa (categoria catastale A/3); il piano sottotetto, non collegato direttamente all'abitazione, ma con accesso indipendente, è conformato come ambiente unico attualmente utilizzato come cantina/soffitta.

L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civ. 1 il locale a piano terra, civ. 3 l'abitazione (in origine via Valcalda civ. 14: interno 1 - autorimessa e interno 3 - abitazione).

Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento.

Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria.

Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale.

Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso è avvenuto in data 13/10/2023 alla presenza di So.Ve.Mo. e della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TIGLIETO (GE) - VIA CICONE CIVV. 5, 7, 9 (GIÀ VIA VALCALDA CIV. 10 E 12), PIANO T-1

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale: al piano terra (con collegamento interno diretto al piano sottotetto) è presente una u.i. a destinazione abitativa, connotata dai n. civici 5 e 7, con annesso un locale cantina ad ingresso indipendente dall'esterno e con due modesti spazi esterni di pertinenza; al piano primo è ubicata una u.i. a destinazione abitativa, connotata da n. civico 9, ad ingresso indipendente dall'esterno.

L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civici 5, 7 e 9 (in origine via Valcalda civici 10 e 12). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. In adiacenza all'immobile corre il Rio Coscia. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento.

Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso all'alloggio civ. 5 e 7 è avvenuto in data 13/10/2023 alla presenza di So.Ve.Mo. e della sig.ra **** Omissis ****.

L'accesso all'alloggio civ. 9 è avvenuto in data 07/02/2024 alla presenza di So.Ve.Mo. e dell'Esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 14 luglio 2023.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 08/03/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I beni risultano pervenuti all'esecutato per eredità.

CONFINI

La stalla/posto auto, posta al piano terra dell'immobile, confina, mediante muri perimetrali, su aree esterne in corrispondenza dei lati est, sud ed ovest; a nord confina con intercapedine su terrapieno.

L'appartamento, posto al piano primo ed il sovrastante locale sottotetto confinano, mediante muri perimetrali, su aree esterne.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	72,88 mq	92,59 mq	1	92,59 mq	2,85 m	1
balconata ingresso	6,41 mq	6,41 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1
sottotetto h>1,50	37,48 mq	40,00 mq	0,33	13,20 mq	2,25 m	2
sottotetto h<1,50	38,00 mq	52,40 mq	0,10	5,24 mq	0,95 m	2
Locale piano terra	31,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				131,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato si articola su tre piani.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa (sub. 2), posta al primo piano dell'immobile, è composta da:

- vano ingresso, con superficie netta pari a circa mq 6,36;
- vano soggiorno/cucina, di superficie netta pari a mq 14,92 con finestra ad affaccio sud;
- camera, di superficie netta pari a mq 15,29 con finestra ad affaccio sud;
- bagno, di superficie netta pari a mq 6,70 con finestra ad affaccio ovest;
- camera, di superficie netta pari a mq 13,25 con finestra ad affaccio ovest;
- camera, di superficie netta pari a mq 16,36 con finestra ad affaccio est;
- balconata di ingresso in esterno, di superficie netta pari a mq 6,41.

L'altezza netta interna dell'u.i. è pari a ml 2,85.

Il sub. 2 comprende anche un locale sottotetto con accesso indipendente dalla fascia di terreno superiore, composto da un unico vano con altezza a seguire l'andamento delle falde di copertura, da cm 40,00 al perimetro fino a cm 300,00 al colmo.

- vano sottotetto, di superficie netta pari a mq 76,00, di cui solo mq 37,48 con altezza maggiore di m 1,50.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno. Al vano sottotetto è stato attribuito un coefficiente 0,33 in relazione alla porzione con altezza interna maggiore di m 1,50 ed un coefficiente pari a 0,10 per la porzione con altezza interna inferiore a m 1,50.

Al piano terra dell'immobile è presente un locale con destinazione posto auto/stalla (sub. 1) composto da un unico vano di altezza m 3,50 e superficie netta mq 31,00, con due finestre con affaccio sud e ingresso indipendente ad est.

Il vano è allo stato attuale posto internamente in comunicazione con un'area intercapedine, la cui superficie, nella presente relazione non viene computata nella superficie commerciale.

Detto locale a piano terra, parzialmente seminterrato (lato nord) è stato valutato con superficie convenzionale al 50% avendone valutato l'equo rapporto al valore di mercato OMI, mantenendo, quindi, l'unione con l'u.i. di cui costituisce pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Piano T
Dal al 08/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Piano 1-2
Dal 08/01/1992 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Piano 1-2
Dal 08/01/1992 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Piano T
Dal 23/11/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Piano 1-2
Dal 23/11/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 145,69 Piano T
Dal 01/07/2004 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 145,69 Piano T
Dal 01/07/2004 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 677, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 387,34 Piano 1-2

Cronistoria catastale relativa alle u.i. identificate con il sub 1 e il sub 2:

- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
- Si rileva nella visura storica una incongruenza nella datazione del periodo di possesso del bene nel 1992;
- Nel 1994 si registra variazione del quadro tariffario;
- Nel 2015 vengono inseriti i dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	677	2		A3	1	5	114 mq	387,34 €	1-2	
	4	677	1		C6	1	31	31 mq	145,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'u.i. sub 1 non risulta conforme alla planimetria catastale vigente, datata 04/06/1992, in quanto non vi è graficamente rappresentata la conformazione e delimitazione dell'area destinata ad intercapedine che, allo stato attuale, è utilizzata come zona ripostiglio/lavanderia. (Detta area era invece identificata nei disegni di progetto, si veda paragrafo "Regolarità edilizia").

In relazione all'u.i. sub 2 non sussiste completa corrispondenza in quanto nella planimetria catastale vigente, datata 04/06/1992, il bagno è rappresentato di larghezza lievemente inferiore rispetto allo stato attuale.

Si ritiene, quindi, necessario procedere con presentazione di variazioni planimetriche presso l'Agenzia del Territorio mediante pratiche Docfa, per la cui realizzazione si stima un onere pari a € 740,00.

Cautelativamente si ritiene di indicare anche un onere pari ad € 270,00 qualora si valutasse con gli uffici competenti la necessità di scindere l'attuale sub 2 in due distinti subalterni con attribuzione di diversa categoria catastale al sottotetto, non direttamente comunicante con l'u.i.

PRECISAZIONI

Si segnala che l'edificio, contraddistinto dal mappale 677, insiste su un vasto terreno (mq 2.640,00), identificato dal mappale 782, allo stato attuale di proprietà del sig. **** Omissis **** e non oggetto di pignoramento.

Parimenti, l'immobile risulta raggiungibile solo attraverso il transito lungo una strada carrabile con piazzuola

per la sosta che insiste sul mappale 906, sempre di proprietà del sig. **** Omissis **** e non oggetto di pignoramento.

Tale problematica è stata posta in evidenza al Creditore ed ampiamente analizzata non procedendo ad estensione di pignoramento ai mappali dei terreni.

Pertanto, l'immobile oggetto della presente vendita si trova intercluso, circondato da mappali non oggetto di pignoramento attraverso i quali, tuttavia, risulta fondamentale il passaggio per il raggiungimento della pubblica via.

L'aspetto potrà trovare soluzione con atti formali secondo le modalità previste dalla legge.

Si allega a chiarimento planimetria identificativa dei mappali.

STATO CONSERVATIVO

L'u.i. sub 2, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e regolarmente abitata.

Nel complesso l'appartamento al piano primo presenta un discreto stato di conservazione.

Le finiture in generale appaiono coeve alla costruzione, ad eccezione del bagno che pare frutto di intervento di ristrutturazione più recente.

Tutti i serramenti dell'immobile sono in metallo a doppio vetro, protetti da persiana metallica.

Sono evidenti macchie scure da condensa in corrispondenza delle pareti del bagno.

Il sottotetto al piano secondo risultava ingombro di oggetti ed arredi; rimaneva a vista l'intradosso delle falde di copertura, con struttura lignea in travetti che necessitano di intervento di manutenzione.

Il locale a piano terra, sub 1, presenta pareti e soffitto al grezzo, con laterizi a vista privi di finitura ad intonaco.

Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

In relazione all'impianto di riscaldamento il generatore di calore con sistema di distribuzione a radiatori è stato dichiarato non funzionante ed in utilizzo stufa a pellet.

L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia, coevo alla costruzione, ma risultano evidenti successive implementazioni realizzate a vista; non sono risultate reperibili eventuali certificazioni.

I prospetti dell'immobile risultano in mediocre stato di conservazione, privi di tinteggiatura a finire su intonaco a rilevante granulometria di inerti.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta un fabbricato indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente all'accesso all'immobile post vendita si rimanda al paragrafo Precisazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a corpo isolato a tre piani fuori terra, con strutture in c.a. e laterizi, concluso con tetto a falde a struttura lignea, risalente agli anni Sessanta.

I prospetti dell'immobile sono finiti con intonaco a grana grossa privo di tinteggiatura; il tetto presenta manto in tegole piane, con scossaline in rame al perimetro, frutto di recente intervento di manutenzione.

Dalla strada carrabile è direttamente possibile accedere al piano terreno dell'immobile, ove è posto il portone di ingresso al locale civ. 1-sub 1. Il portone risulta del tipo a battenti in legno. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti ed il soffitto sono al grezzo con laterizi a vista; sono presenti due finestre di moderna tipologia come quelle collocate al piano primo. Un varco nella muratura nord consente di accedere alla superficie dell'area intercapedine, allo stato attuale utilizzata come zona di deposito e lavanderia; nell'intercapedine è a vista lo sperone roccioso su cui insiste il fabbricato, oltre cui è visibile la sommità del muro in c.a. che costituisce la struttura perimetrale portante dell'edificio. Anche nel vano intercapedine è presente un serramento di analoga tipologia.

L'abitazione (sub 2) è sita al piano primo dell'immobile, contrassegnata dal civ. n. 3 di via Valcalda.

Salendo una rampa di scale, con asse parallelo al prospetto dell'immobile, si raggiunge il ballatoio in esterno del piano primo da cui, tramite un cancelletto, è possibile giungere alla porta di ingresso dell'abitazione.

La porta caposcala dell'appartamento non è di tipo non blindato. I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutti i vani; il bagno presenta piastrelle a pavimento e rivestimento in gres di foggia più moderna rispetto all'insieme delle finiture che caratterizzano l'abitazione.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a incasso, vasca e doccia.

Una modesta porzione del vano di ingresso e dell'ingresso alla camera adiacente il bagno presentano controsoffitto portante accessibile mediante sportelli.

In ogni vano sono presenti aperture finestrate con affaccio aperto sulla vallata circostante.

I serramenti sono di recente tipologia in metallo a doppio vetro protetti con persiane metalliche.

Il piano sottotetto (sub 2) non è direttamente collegato all'abitazione, ma gode di ingresso autonomo: percorrendo una breve rampa a salire lungo la fascia di terreno (non oggetto di pignoramento) che si sviluppa a circondare parte dell'edificio, si raggiunge la quota del piano secondo del fabbricato. Una passerella in legno consente il passaggio dalla fascia a prato alla porta del sottotetto; il serramento in legno immette in un vano unico che presenta a vista l'intradosso delle falde di copertura, con orditura in travetti lignei e manto in laterizi; il pavimento è in battuto di cemento, le basse pareti perimetrali sono prive di finitura in tinta; un pilastro in cemento armato costituisce il sostegno principale del colmo della copertura e dei displuvi, anch'esso lasciato al grezzo. Non sono presenti aperture finestrate/lucernari a tetto. Il piano sottotetto è caratterizzato da soffitto a seguire l'inclinazione delle falde, con imposta a quota circa m 0,40 e colmo a quota m 3,00.

L'immobile è dotato di fognatura (fossa settica), impianto idrico ed elettrico; allo stato attuale il riscaldamento è reso possibile mediante l'utilizzo di stufe a pellet, in quanto il generatore di calore di tipo autonomo, con sistema di distribuzione del calore a radiatori in ogni vano a destinazione abitativa, è stato dichiarato non funzionante. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente con boiler collocato nel locale a piano terra. Per la cucina viene utilizzata bombola a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta residenza dall'Esecutato come da certificato anagrafico datato 07/02/2024 (in allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Corsi	06/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Savona	14/10/2004	12216	7258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto all'Esecutato in proprietà al 100% per successione dal padre **** Omissis ****, deceduto in data 01/07/2004. In data 12/07/2005 sono stati redatti Atti di accettazione tacita di eredità, a rogito notaio Alessandro Corsi, sia relativamente alla porzione di proprietà di 1/2 precedentemente pervenuta all'Esecutato dalla madre **** Omissis ****, deceduta in data 23/11/2002, sia relativamente alla porzione di 1/2 pervenuta all'Esecutato dal padre **** Omissis ****.

Le provenienze indicate sono riferite a tutti i beni oggetto del presente pignoramento.
Si allegano le due citate Note di Trascrizione di Accettazione tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Savona aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 11/09/2008
Reg. gen. 10141 - Reg. part. 1869

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Riccardo Dogliotti

Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Savona il 22/07/2005

Reg. gen. 9039 - Reg. part. 5369

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Savona il 22/07/2005

Reg. gen. 9038 - Reg. part. 5368

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Savona il 12/07/2023

Reg. gen. 7347 - Reg. part. 5959

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra indicate sono afferenti ad entrambi i beni compresi nel Lotto 1, mappale 677 sub 1 e sub 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di Fabbricazione (PdIF)

Nell'ambito del P. di F. vigente l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona B - sub BS: "zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati".

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove sono ubicati i beni non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Nessuno dei fabbricati in oggetto è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico; l'area non ricade nell'area protetta entro la perimetrazione del Parco Regionale del Beigua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso il Comune di Tiglieto è stato reperito agli atti il progetto rubricato al n. 433/1967, denominato "Costruzione di casa di civile abitazione in via C. Valcalda", a firma del geom. Edoardo Nervi, su committenza dei sig.ri **** Omissis ****.

L'autorizzazione alla costruzione viene rilasciata in data 15/03/1967, Prot. n. 495.

L'ultimazione dei lavori viene dichiarata al 06/05/1967.

La domanda di abitabilità viene presentata in data 22/02/1969; l'ispezione dell'Ufficiale Sanitario viene eseguita in data 08/09/1967; l'Autorizzazione di abitabilità è rilasciata in data 22/02/1969, rubricata al n. 382. (in allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e i disegni di progetto si rileva una sostanziale conformità.

Per quanto attiene l'abitazione, in relazione alla distribuzione degli interni si rileva una differenza nell'apertura dei varchi di ingresso ai vani, attualmente disposti come rappresentati nella planimetria catastale (fatta eccezione per la dimensione del bagno, lievemente più largo). Nei disegni di progetto non è presente pianta riferita al sottotetto, ma la morfologia della copertura risulta rispondente alla costruzione.

Per quanto attiene al locale al piano terra si rileva l'attuale assenza di un varco porta sul fronte sud di cui rimane in evidenza il varco tamponato, già presente nella planimetria catastale; in relazione al vano intercapedine ad esso collegato si rileva che lo stato attuale sia rispondente alle sezioni di progetto, mentre nella planimetria del piano sia stato rappresentato a tutta ampiezza.

Pertanto, trattandosi di opere che si inquadrano in parziale difformità da titolo edilizio rilasciato prima del 01/09/1967, essendo presente certificato di abitabilità e realizzate planimetrie catastali risalenti al 1992, si può ritenere che le lievi modifiche interne siano state eseguite in assenza di autorizzazione prima del 01/01/2005, pertanto regolarizzabili ex art. 22 L. 16/08. Inoltre, mancando la pratica ed il certificato di collaudo relativo alle opere in c.a. presenti nella costruzione, seppur dichiarate assenti a progetto, si evidenzia la necessità di un approfondimento con l'Ufficio tecnico del Comune a verifica delle norme vigenti al momento della regolarizzazione, ritenendo che cautelativamente occorra una ulteriore regolarizzazione dal punto di vista strutturale.

Si stima, pertanto che per la redazione delle pratiche occorra un onere indicativamente pari ad € 6.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica, cod. identificativo N. 07202541808, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, valido fino al 25/09/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 14 luglio 2023.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 08/03/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I beni risultano pervenuti all'esecutato per eredità.



CONFINI

L'appartamento connotato dai numeri civici 5 e 7, posto al piano terra confina, mediante muri perimetrali, su aree esterne.

L'appartamento civ. 9, posto al piano primo, confina a nord, est e sud, mediante muri perimetrali, su aree esterne, ad ovest parzialmente con il sottotetto del civico 5 - 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione civ. 5, 7	106,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,85 m	T
area esterna est	49,69 mq	49,69 mq	0,10	4,97 mq	0,00 m	T
area esterna ovest	23,77 mq	23,77 mq	0,10	2,38 mq	0,00 m	T
sottotetto h<1,50	44,83 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,30 m	1
sottotetto h>1,50	43,86 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	2,20 m	1
Abitazione civ. 9	41,71 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,95 m	1
Cantina	13,35 mq	18,39 mq	0,20	3,68 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,38 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato si articola su due piani.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa, posta al piano terreno con annesso sottotetto, identificata con i civ. 5 e 7, è composta da:

- vano ingresso, contraddistinto dal civ. 5, di superficie netta pari a mq 18,22 con finestra ad affaccio sud;
- vano ingresso, contraddistinto dal civ. 7, di superficie netta pari a mq 18,59 con finestra ad affaccio sud; (i due vani sono in comunicazione tra loro mediante una porta allo stato attuale mantenuta chiusa);
- disimpegno di superficie netta pari a mq 8,19, privo di affacci esterni;
- cucina, di superficie netta pari a mq 13,31 con finestra ad affaccio sud;
- camera, di superficie netta pari a mq 13,39 con finestra ad affaccio est;
- camera, di superficie netta pari a mq 10,36 con finestra ad affaccio ovest;
- camera, di superficie netta pari a mq 10,24 con finestra ad affaccio ovest;
- disimpegno con scala di accesso al sottotetto, di superficie netta pari a mq 4,76, privo di affacci esterni;
- bagno, di superficie netta pari a mq 8,43 con finestra ad affaccio ovest;
- vano sottotetto, di superficie netta pari a mq 88,69, di cui solo mq 43,86 con altezza maggiore di m 1,50.

All'abitazione è annesso un locale cantina a piano terra composto da un unico vano con accesso indipendente, di superficie netta mq 13,35 privo di affacci esterni.

L'altezza netta interna dell'u.i. è pari a ml 2,85.

L'unità immobiliare con destinazione abitativa, posta al piano primo dell'immobile, identificata con il civ. 9, è composta da:

- vano ingresso/corridoio di superficie netta pari a mq 5,50;
- angolo cottura, di superficie netta pari a mq 4,58 con finestra ad affaccio ovest;
- bagno, di superficie netta pari a mq 4,34 con finestra ad affaccio est;
- camera, di superficie netta pari a mq 8,74 con finestra ad affaccio est;
- soggiorno, di superficie netta pari a mq 18,55 con finestra ad affaccio sud.

L'altezza netta interna dell'u.i. è pari a ml 2,97.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno. Al vano sottotetto è stato attribuito un coefficiente 0,33 in relazione alla porzione con altezza interna maggiore di m 1,50 ed un coefficiente pari a 0,10 per la porzione con altezza interna inferiore a m 1,50. Alla cantina, vano accessorio non direttamente comunicante, è stato attribuito coefficiente 0,20.

Alle aree esterne è stato attribuito coefficiente 0,10 come indicato nella consistenza catastale.

Si è indicato che il bene è "comodamente divisibile in natura" in quanto di fatto si tratta già di due u.i. distinte; al fine della vendita all'asta si è però ritenuto maggiormente vantaggioso trattarle in un lotto unico in quanto per la tipologia/localizzazione del bene e per le criticità relative all'accesso si ritiene di rendere maggiormente appetibile sul mercato la vendita dell'edificio in proprietà unica (V. paragrafo "Precisazioni").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Piano 1
Dal al 08/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 08/01/1992 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 08/01/1992 al 23/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 23/11/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 1 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1
Dal 23/11/2002 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 01/07/2004 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 192 mq Rendita € 581,01 Piano T-1
Dal 01/07/2004 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 678, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 271,14 Piano 1

Cronistoria catastale relativa alle u.i. identificate con il sub 1 e il sub 2:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva nella visura storica una incongruenza nella datazione del periodo di possesso del bene nel 1992;

Nel 1994 si registra una variazione del quadro tariffario;

Nel 2015 vengono inseriti i dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	678	2		A3	1	3,5	51 mq	271,14 €	1	
	4	678	1		A3	1	7,5	192 mq	581,01 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'u.i. sub 2 (civ. 9) risulta conforme alla planimetria catastale vigente, datata 04/06/1992.

In relazione all'u.i. sub 1 (civv. 5-7) non sussiste corrispondenza per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si ritiene, quindi, necessario procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio mediante pratica Docfa per cui si stima un onere pari a € 370,00.

Si ritiene, inoltre, che occorra realizzare, come da normativa vigente, due distinte planimetrie per l'u.i. e per la cantina non direttamente comunicante. Per la realizzazione di tale pratica si stima un onere pari a € 370,00.



PRECISAZIONI

Si segnala che l'edificio, contraddistinto dal mappale 678, insiste e confina con vasti terreni identificati dai mappali 781 e 906, allo stato attuale di proprietà del sig. **** Omissis **** e non oggetto di pignoramento. Parimenti, l'immobile risulta raggiungibile solo attraverso il transito lungo una strada carrabile con piazzuola per la sosta che insiste sul mappale 906, come detto non oggetto di pignoramento.

Tale problematica è stata posta in evidenza al Creditore ed ampiamente analizzata non procedendo ad estensione di pignoramento ai mappali dei terreni.

Pertanto, l'immobile oggetto della presente vendita si trova intercluso, circondato da mappali non oggetto di pignoramento attraverso i quali, tuttavia, risulta fondamentale il passaggio per il raggiungimento della pubblica via.

L'aspetto potrà trovare soluzione con atti formali secondo le modalità previste dalla legge.

Si allega a chiarimento planimetria identificativa dei mappali.

Si precisa, inoltre, che allo stato attuale l'abitazione a piano terra presenta due ingressi contraddistinti rispettivamente dai civv. n. 5 e n. 7, ma catastalmente è rappresentata e identificata con subalterno unico (sub. 1). L'abitazione posta al piano primo, invece, con ingresso direttamente dall'area esterna contraddistinto dal civ. n. 9, è a tutti gli effetti una abitazione indipendente, anche catastalmente identificata da subalterno proprio, sub. 2.

Al fine della vendita all'asta si è però ritenuto maggiormente vantaggioso inserire le due u.i. in un lotto unico in quanto per la tipologia/localizzazione del bene e per le criticità relative all'accesso dalla via pubblica sopra menzionate, si ritiene di rendere maggiormente appetibile sul mercato la vendita dell'edificio in proprietà unica.



STATO CONSERVATIVO

L'u.i. sub 1, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e abitata.

Nel complesso l'appartamento al piano terreno presenta un mediocre stato di conservazione.

Le finiture in generale appaiono datate, coeve alla costruzione, ad eccezione del bagno che pare frutto di intervento di ristrutturazione più recente.

Tutti i serramenti dell'immobile sono in legno a vetro singolo, protetti da persiana metallica.

La scala di accesso al sottotetto è molto stretta e priva di finiture.

Il sottotetto, ingombro di oggetti ed arredi, presentava a vista l'intradosso delle falde di copertura, con struttura lignea. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere.

Non è risultato possibile testare la funzionalità degli impianti.

L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia, coevo alla costruzione, ma risultano evidenti successive



implementazioni realizzate a vista; non sono risultate reperibili eventuali certificazioni.

L'u.i. sub 2, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e veniva dichiarata abitata.

Nel complesso l'appartamento al piano primo presenta un discreto stato di conservazione.

Tutti i serramenti dell'immobile sono di tipo metallico a doppio vetro, protetti da persiana metallica, o avvolgibile in PVC. Non è risultato possibile testare la funzionalità degli impianti.

I prospetti dell'immobile risultano in mediocre stato di conservazione, privi di tinteggiatura a finire su intonaco a rilevante granulometria di inerti.



PARTI COMUNI

L'immobile risulta un fabbricato indipendente.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente all'accesso all'immobile post vendita si rimanda al paragrafo Precisazioni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio indipendente a due piani fuori terra, con struttura in c.a. e laterizi, concluso con tetto a falde a struttura lignea, risalente nella sua complessiva volumetria agli anni Ottanta.

I prospetti dell'immobile sono finiti con intonaco a grana grossa privo di tinteggiatura; l'edificio si compone di due corpi di fabbrica giustapposti, conclusi superiormente da coperture a falde impostate a diversa altezza, caratterizzate da manto in tegole marsigliesi.

All'interno dell'u.i. si accede tramite due portefinestre lignee protette da persiane metalliche; tali ingressi sono contraddistinti, come detto, da due numeri civici; tuttavia, allo stato attuale la presenza di un unico bagno e una sola cucina non consente l'individuazione di due u.i.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati; alcuni dei soffitti presentano rivestimento in perlinato ligneo. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutti i vani; il bagno presenta piastrelle a pavimento e rivestimento in gres di foggia più moderna rispetto all'insieme delle finiture che caratterizzano l'abitazione.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a incasso, vasca e doccia.

I serramenti sono in legno a vetro singolo protetti con persiane metalliche e alcuni con inferriate.

Ogni vano gode di affaccio aperto sul terreno circostante.

Mediante una rampa di scale compresa nel terreno circostante l'edificio (contraddistinto dal mapp. 781 - non oggetto di pignoramento), è possibile accedere al piano primo dell'immobile, ove è posto l'ingresso all'u.i. contrassegnata dal civico 9 (in origine via Valcalda 12). L'accesso è costituito da una porta metallica vetrata di tipo economico.

I soffitti e le pareti dell'u.i. sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutti i vani; il bagno, con rivestimento a parete in piastrelle di gres, è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata esterna e piccola vasca.



I serramenti sono metallici a doppio vetro con persiane metalliche; la finestra dell'angolo cottura è priva di persiana, ma protetta con inferriata metallica; l'ampia finestra della sala è protetta con avvolgibile in PVC.

Ogni vano presenta affaccio aperto sulla vallata circostante.

La presenza di una passerella lignea che da una fascia di terreno raggiunge una apertura in corrispondenza del sottotetto e di una finestra in corrispondenza del prospetto opposto, lasciano presumere una volumetria a comprendere l'intera estensione del sottotetto; in ragione dello stato pericolante della passerella in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare il vano.

Tale ambiente, la cui finestra risultava già rappresentata nei prospetti allegati al progetto, non è però rappresentato nella planimetria catastale. Da alcuni dei disegni afferenti ad una manutenzione straordinaria riferita a vari manufatti compresi nella proprietà, l'altezza interna del vano sembrerebbe essere ml 0,60 all'imposta delle falde e ml 2,20 al colmo.

L'appartamento al piano terra è dotato di impianto fognario (fossa settica), idrico, elettrico, di riscaldamento con generatore di tipo autonomo (dichiarato non funzionante) e sistema di distribuzione del calore a radiatori in ogni vano. Allo stato attuale il riscaldamento è reso possibile mediante l'utilizzo di stufe a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente con boiler. Come dichiarato dall'Esecutato in fase di sopralluogo, l'appartamento al piano primo ha, invece, sistema di riscaldamento autonomo con termoconvettori alimentati da gas di rete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile sub 1 risulta occupato dal coniuge dell'Esecutato, sig.ra **** Omissis **** che vi risiede con la figlia **** Omissis ****, come da certificato anagrafico datato 07/02/2024 (in allegato).

L'u.i. sub 2 in fase di sopralluogo veniva dichiarata abitata senza contratto di locazione da persona residente in altra regione. All'ufficio Anagrafe del Comune non risultavano residenti iscritti a detto indirizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2004	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Corsi	06/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Savona	14/10/2004	12216	7258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto all'Esecutato in proprietà al 100% per successione dal padre **** Omissis ****, deceduto in data 01/07/2004. In data 12/07/2005 sono stati redatti Atti di accettazione tacita di eredità, a rogito notaio Alessandro Corsi, sia relativamente alla porzione di proprietà di 1/2 precedentemente pervenuta all'Esecutato dalla madre **** Omissis ****, deceduta in data 23/11/2002, sia relativamente alla porzione di 1/2 pervenuta all'Esecutato dal padre **** Omissis ****.

Le provenienze indicate sono riferite a tutti i beni oggetto del presente pignoramento.

Si allegano le due citate Note di Trascrizione di Accettazione tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Savona aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 11/09/2008
Reg. gen. 10141 - Reg. part. 1869
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Riccardo Dogliotti
Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Savona il 22/07/2005
Reg. gen. 9039 - Reg. part. 5369
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Savona il 22/07/2005
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 5368
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Savona il 12/07/2023

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra indicate sono afferenti ad entrambi i beni compresi nel Lotto 2, mappale 678 sub 1 e sub 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Programma di Fabbricazione (PdiF)

Nell'ambito del P. di F. vigente l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona B - sub BS: "zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati".

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove sono ubicati i beni non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

Nessuno dei fabbricati in oggetto è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico; l'area non ricade nell'area protetta entro la perimetrazione del parco regionale del Beigua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Tiglieto è conservata la pratica n. 13/1969 per "Ampliamento di casa ad uso abitazione rurale" in via Valcalda 64, su domanda di **** Omissis **** n. 859 del 09/05/1969 a firma del geom. Luigi Odano.

E' agli atti una successiva pratica edilizia con concessione prot. n. 6/1981 del 19/01/1981 e successiva variante per ampliamento con pratica n. 1690/1986 del 27/09/1986.

Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 1378/95 del 22/04/1995. In esso viene indicato che l'inizio lavori risulta essere avvenuto in data 04/05/1981; l'inizio lavori riferito alla variante in data 20/10/1986; la fine lavori è certificata al 19/11/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria di progetto in variante reperita non si rilevano sostanziali difformità, ad eccezione di quelle relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata in data non identificata (comunque posteriore al 1992 - data della planimetria catastale), ma in assenza di richiesta di autorizzazione edilizia.

Le opere interne realizzate in assenza di titolo edilizio sono comunque regolarizzabili ma, non essendo a conoscenza della data di esecuzione, si stima cautelativamente la necessità di CILA in sanatoria con un onere indicativo pari a € 4.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica riferito al civv. 5-7, cod. identificativo N. 07202541809, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, valido fino al 25/09/1935.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica riferito al civ. 9, cod. identificativo N. 07202541810, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, valido fino al 25/09/1935.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è ritenuto opportuno ai fini della migliore commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento procedere con la formazione di due lotti, costituiti da due fabbricati indipendenti, ciascuno dei quali composto da due subalterni.

I terreni afferenti i mappali che circondano i due lotti non sono oggetto di pignoramento. Si veda paragrafo "Precisazioni".

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da tre piani fuori terra: il piano terra è costituito da un locale a destinazione stalla/autorimessa (categoria catastale C/6); al piano primo è ubicata l'u.i. a destinazione abitativa (categoria catastale A/3); il piano sottotetto, non collegato direttamente all'abitazione, ma con accesso indipendente, è conformato come ambiente unico attualmente utilizzato come cantina/soffitta. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civ. 1 il locale a piano terra, civ. 3 l'abitazione (in origine via Valcalda civ. 14: interno 1 - autorimessa e interno 3 - abitazione). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 677, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 677, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.452,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e, data la particolarità del contesto (borgo dell'entroterra), sono state richieste informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare anche presso gli uffici comunali. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di Tiglieto risultano in vendita alcuni rustici con tipologia assimilabile al bene in oggetto, edifici indipendenti su 2 o 3 piani, posti in vendita da € 230,00/mq fino a € 460,00/mq, tutti, però, caratterizzati dalla presenza di terreno/giardino circostante di varia metratura.

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2020/24 nella località di Tiglieto, constatando avvenuta la compravendita di 6 immobili con valore compreso tra € 350,00/mq ed € 475,00/mq oltre ad un immobile di categoria catastale A/7 con valore pari ad €

846,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 – per il Comune di Tiglieto, nell'ambito della microzona catastale n. 1, Fascia/Zona centrale/BORGATE SPARSE IN SPONDA DESTRA DEL TORRENTE ORBA, Cod. B1 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 450,00/mq ed € 670,00/mq. (V. allegato).

- per BOX valore di mercato compreso tra € 670,00/mq ed € 950,00/mq. (V. allegato).

- per posti auto coperti valore di mercato compreso tra € 510,00/mq ed € 710,00/mq. (V. allegato).

Per il bene in oggetto si è ritenuto congruo recepire un valore inferiore alla fascia minima della quotazione OMI, tenendo in considerazione che, benché si tratti di una costruzione nel verde e vista aperta in zona tranquilla, si sono rilevati fattori di deprezzamento importanti, quali le criticità esposte in perizia.

Inoltre, anche in prospettiva di soluzioni per l'accessibilità, resta comunque da tenere in considerazione l'acclività del terreno circostante, articolato in fasce, la necessità di manutenzione esterna e interna con revisione impiantistica, l'ingresso alle u.i. limitata dalla presenza di rampe di scale e la necessità di creazione di migliore accessibilità al sottotetto.

Si è ritenuto, quindi, congruo un valore di mercato pari a € 400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T- 1-2	131,13 mq	400,00 €/mq	€ 52.452,00	100,00%	€ 52.452,00
Valore di stima:					€ 52.452,00

Valore di stima: € 52.452,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1010,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	6000,00	€
Altro: criticità per fondo intercluso	10,00	%

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale: al piano terra (con collegamento interno diretto al piano sottotetto) è presente una u.i. a destinazione abitativa, connotata dai n. civici 5 e 7, con annesso un locale cantina ad ingresso indipendente dall'esterno e con due modesti spazi esterni di pertinenza; al piano primo è ubicata una u.i. a destinazione abitativa, connotata da n. civico 9, ad ingresso indipendente dall'esterno. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civici 5, 7 e 9 (in origine via Valcalda civici 10 e 12). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. In adiacenza all'immobile corre il Rio Coscia. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 678, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 678, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.744,40

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e, data la particolarità del contesto (borgo dell'entroterra), sono state richieste informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare anche presso gli uffici comunali. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di Tiglieto risultano in vendita alcuni rustici con tipologia assimilabile al bene in oggetto, edifici indipendenti su 2 o 3 piani, posti in vendita da € 230,00/mq fino a € 460,00/mq, tutti, però, caratterizzati dalla presenza di terreno/giardino circostante di varia metratura.

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2020/24 nella località di Tiglieto, constatando avvenuta la compravendita di 6 immobili con valore compreso tra € 350,00/mq ed € 475,00/mq oltre ad un immobile di categoria catastale A/7 con valore pari ad € 846,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2024 – per il Comune di Tiglieto, nell'ambito della microzona catastale n. 1, Fascia/Zona centrale/BORGATE SPARSE IN SPONDA DESTRA DEL TORRENTE ORBA, Cod. B1 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:
- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 450,00/mq ed € 670,00/mq. (V. allegato).

Per il bene in oggetto si è ritenuto congruo recepire il valore in fascia minima della quotazione OMI, tenendo in considerazione che, benché si tratti di una costruzione nel verde con spazio esterno e vista aperta in zona tranquilla, si sono rilevati importanti fattori di deprezzamento, quali le criticità esposte in perizia.

Inoltre, anche in prospettiva di soluzioni per l'accessibilità, resta comunque da tenere in considerazione la estrema vicinanza al Rio Coscia, la cui sponda lambisce l'area esterna di pertinenza, la necessità di manutenzione esterna e interna con revisione impiantistica e le criticità legate al sottotetto.

Si è ritenuto, quindi, congruo un valore di mercato pari a € 380,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1	220,38 mq	380,00 €/mq	€ 83.744,40	100,00%	€ 83.744,40
				Valore di stima:	€ 83.744,40

Valore di stima: € 83.744,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	740,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia	4000,00	€
Altro: criticità per fondo intercluso	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.442,74

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.

Genova, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A1-Trascrizione Provenienza
- ✓ Atto di provenienza - ALL A2-Trascrizione Provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1-Visura storica mapp 677 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B2-Visura storica mapp 677 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B3-Visura storica mappale 678 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B4-Visura storica mappale 678 sub 2
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-PLN_mapp677 sub1
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-PLN_mapp677 sub2
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C3-PLN_mapp678 sub1
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C4-PLN_mapp678 sub2
- ✓ Altri allegati - ALL D1-Schema rilievo Cicone 1
- ✓ Altri allegati - ALL D2-Schema rilievo Cicone 3
- ✓ Tavola del progetto - ALL E1-PROG. via Cicone 1-3
- ✓ Tavola del progetto - ALL E2-PROG. via Cicone 5-7-9
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F1-Abitabilità Cicone 1-3
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F2-Abitabilità cicone 5-7-9
- ✓ Altri allegati - ALL G-certificati residenza
- ✓ Altri allegati - ALL H-OMI-2025-tiglieto (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ Foto - ALL I1-Doc fotografica Lotto1 (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ Foto - ALL I2-Doc fotografica Lotto2 (Aggiornamento al 07/02/2024)

- ✓ Altri allegati - ALL L1-APE Cicone 3 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L2-APE Cicone 3 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L3-APE Cicone 5-7 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L4-APE Cicone 5-7 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L5-APE Cicone 9 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL L6-APE Cicone 9 (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL M-Planimetria identificativa mappali
- ✓ Altri allegati - ALL N-Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL D3-Schema rilievo Cicone 3-sottotetto
- ✓ Altri allegati - ALL D4-Schema rilievo Cicone 5-7
- ✓ Altri allegati - ALL D5-Schema rilievo Cicone 5-7-sottotetto
- ✓ Altri allegati - ALL D6-Schema rilievo Cicone 9

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da tre piani fuori terra: il piano terra è costituito da un locale a destinazione stalla/autorimessa (categoria catastale C/6); al piano primo è ubicata l'u.i. a destinazione abitativa (categoria catastale A/3); il piano sottotetto, non collegato direttamente all'abitazione, ma con accesso indipendente, è conformato come ambiente unico attualmente utilizzato come cantina/soffitta. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civ. 1 il locale a piano terra, civ. 3 l'abitazione (in origine via Valcalda civ. 14: interno 1 - autorimessa e interno 3 - abitazione). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 677, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 677, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Programma di Fabbricazione (PdIF) Nell'ambito del P. di F. vigente l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona B - sub BS: "zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati". Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove sono ubicati i beni non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Nessuno dei fabbricati in oggetto è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939). L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico; l'area non ricade nell'area protetta entro la perimetrazione del Parco Regionale del Beigua.

Prezzo base d'asta: € 37.574,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1

Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale: al piano terra (con collegamento interno diretto al piano sottotetto) è presente una u.i. a

destinazione abitativa, connotata dai n. civici 5 e 7, con annesso un locale cantina ad ingresso indipendente dall'esterno e con due modesti spazi esterni di pertinenza; al piano primo è ubicata una u.i. a destinazione abitativa, connotata da n. civico 9, ad ingresso indipendente dall'esterno. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civici 5, 7 e 9 (in origine via Valcalda civici 10 e 12). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. In adiacenza all'immobile corre il Rio Coscia. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 678, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 678, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Programma di Fabbricazione (PdIF) Nell'ambito del P. di F. vigente l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona B - sub BS: "zone del territorio comunale connotate da insediamenti già formati in quanto totalmente o prevalentemente edificati". Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove sono ubicati i beni non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Nessuno dei fabbricati in oggetto è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939). L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico; l'area non ricade nell'area protetta entro la perimetrazione del parco regionale del Beigua.

Prezzo base d'asta: € 66.442,74

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.574,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 1 e 3 (già via Valcalda civ. 14 interni 1 e 3), piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 677, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 677, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	131,13 mq
Stato conservativo:	L'u.i. sub 2, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e regolarmente abitata. Nel complesso l'appartamento al piano primo presenta un discreto stato di conservazione. Le finiture in generale appaiono coeve alla costruzione, ad eccezione del bagno che pare frutto di intervento di ristrutturazione più recente. Tutti i serramenti dell'immobile sono in metallo a doppio vetro, protetti da persiana metallica. Sono evidenti macchie scure da condensa in corrispondenza delle pareti del bagno. Il sottotetto al piano secondo risultava ingombro di oggetti ed arredi; rimaneva a vista l'intradosso delle falde di copertura, con struttura lignea in travetti che necessitano di intervento di manutenzione. Il locale a piano terra, sub 1, presenta pareti e soffitto al grezzo, con laterizi a vista privi di finitura ad intonaco. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere. In relazione all'impianto di riscaldamento il generatore di calore con sistema di distribuzione a radiatori è stato dichiarato non funzionante ed in utilizzo stufa a pellet. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia, coevo alla costruzione, ma risultano evidenti successive implementazioni realizzate a vista; non sono risultate reperibili eventuali certificazioni. I prospetti dell'immobile risultano in mediocre stato di conservazione, privi di tinteggiatura a finire su intonaco a rilevante granulometria di inerti.		
Descrizione:	Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da tre piani fuori terra: il piano terra è costituito da un locale a destinazione stalla/autorimessa (categoria catastale C/6); al piano primo è ubicata l'u.i. a destinazione abitativa (categoria catastale A/3); il piano sottotetto, non collegato direttamente all'abitazione, ma con accesso indipendente, è conformato come ambiente unico attualmente utilizzato come cantina/soffitta. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civ. 1 il locale a piano terra, civ. 3 l'abitazione (in origine via Valcalda civ. 14: interno 1 - autorimessa e interno 3 - abitazione). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta residenza dall'Esecutato come da certificato anagrafico datato 07/02/2024 (in allegato).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.442,74

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tiglieto (GE) - via Cicone civv. 5, 7, 9 (già via Valcalda civ. 10 e 12), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 678, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 678, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	220,38 mq
Stato conservativo:	L'u.i. sub 1, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e abitata. Nel complesso l'appartamento al piano terreno presenta un mediocre stato di conservazione. Le finiture in generale appaiono datate, coeve alla costruzione, ad eccezione del bagno che pare frutto di intervento di ristrutturazione più recente. Tutti i serramenti dell'immobile sono in legno a vetro singolo, protetti da persiana metallica. La scala di accesso al sottotetto è molto stretta e priva di finiture. Il sottotetto, ingombro di oggetti ed arredi, presentava a vista l'intradosso delle falde di copertura, con struttura lignea. Non sono state segnalate problematiche infiltrative o di altro genere. Non è risultato possibile testare la funzionalità degli impianti. L'impianto elettrico risulta in parte sotto traccia, coevo alla costruzione, ma risultano evidenti successive implementazioni realizzate a vista; non sono risultate reperibili eventuali certificazioni. L'u.i. sub 2, adibita a residenza, al momento del sopralluogo risultava arredata e veniva dichiarata abitata. Nel complesso l'appartamento al piano primo presenta un discreto stato di conservazione. Tutti i serramenti dell'immobile sono di tipo metallico a doppio vetro, protetti da persiana metallica, o avvolgibile in PVC. Non è risultato possibile testare la funzionalità degli impianti. I prospetti dell'immobile risultano in mediocre stato di conservazione, privi di tinteggiatura a finire su intonaco a rilevante granulometria di inerti.		
Descrizione:	Il bene consiste in un fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra a destinazione residenziale: al piano terra (con collegamento interno diretto al piano sottotetto) è presente una u.i. a destinazione abitativa, connotata dai n. civici 5 e 7, con annesso un locale cantina ad ingresso indipendente dall'esterno e con due modesti spazi esterni di pertinenza; al piano primo è ubicata una u.i. a destinazione abitativa, connotata da n. civico 9, ad ingresso indipendente dall'esterno. L'immobile è sito nel Comune di Tiglieto, via Cicone civici 5, 7 e 9 (in origine via Valcalda civici 10 e 12). Via Cicone si diparte dalla SP 64 ed ha termine in corrispondenza degli immobili oggetto della presente vertenza, conformandosi in un ampio piazzale ove è possibile il parcheggio di più autovetture. In adiacenza all'immobile corre il Rio Coscia. Sia la strada di accesso, sia il piazzale insistono, però, su mappale di proprietà privata non oggetto di pignoramento. Il territorio comunale di Tiglieto è situato in val d'Orba, nel cuore dell'Appennino ligure, a breve distanza dal confine con le province di Savona ed Alessandria. Il centro di Tiglieto è attraversato principalmente dalla strada provinciale 41 che permette il collegamento con Rossiglione ad est e, innestandosi con la strada statale 456 del Turchino, ad ovest con la provinciale 53 presso Martina Olba nel comune di Urbe, in provincia di Savona. Ulteriori collegamenti viari del territorio sono la provinciale 64 di Acquabianca e la provinciale 76 di Olbicella per raggiungere le omonime località. Dal Comune di Masone un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'AMT garantisce quotidiani collegamenti bus con Tiglieto e con le altre località del territorio comunale. Il Comune è servito da esercizi commerciali di tipo rionale; sono presenti uffici pubblici e scuola di primo grado; le aree verdi che connotano la zona offrono ampi spazi per svago e tempo libero; il Parco del Beigua, che comprende undici comuni della Liguria, tra cui Tiglieto, costituisce uno spaccato esemplare della regione dove è possibile trovare ambienti e paesaggi unici (il parco del Beigua è riconosciuto come sito UNESCO nell'ambito della lista degli UNESCO Global Geoparks).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile sub 1 risulta occupato dal coniuge dell'Esecutato, sig.ra **** Omissis **** che vi risiede con la figlia **** Omissis ****, come da certificato anagrafico datato 07/02/2024 (in allegato). L'u.i. sub 2 in fase di sopralluogo veniva dichiarata abitata senza contratto di locazione da persona residente in altra regione. All'ufficio Anagrafe del Comune non risultavano residenti iscritti a detto indirizzo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIGLIETO (GE) - VIA CICONE CIVV. 1 E 3 (GIÀ VIA VALCALDA CIV. 14 INTERNI 1 E 3), PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 11/09/2008
Reg. gen. 10141 - Reg. part. 1869
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Riccardo Dogliotti
Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Savona il 12/07/2023
Reg. gen. 7347 - Reg. part. 5959
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TIGLIETO (GE) - VIA CICONE CIVV. 5, 7, 9 (GIÀ VIA VALCALDA CIV. 10 E 12), PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Savona il 11/09/2008
Reg. gen. 10141 - Reg. part. 1869
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Riccardo Dogliotti
Note: La sig.ra **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Savona il 12/07/2023
Reg. gen. 7347 - Reg. part. 5959
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****