

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

(esecutante)

contro

(esecutato)

N. Gen. Rep. **308/2018**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Bonino Roberto

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Roberto Canepa
iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2544
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.222
C.F. CNP RRT 69S13 I693S - P.Iva 01046990998
con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108
telefono: 0185482237 - fax: 0185455633
email: roberto@quadricanepa.it ; roberto.canepa@geopec.it*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

Il sottoscritto Geom. Roberto Canepa iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2544, nominato esperto nella causa in epigrafe, venivo invitato dall'Illustrissimo G.d.E a rispondere al seguente quesito:

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai compratori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;
- b) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
- 1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte o pena la decadenza.
 - 2) *Una sommaria descrizione del bene;*
 - 3) *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
 - 4) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
 - 5) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali(precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 6) *Persistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie*
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

- 7) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della*

stessa, previa acquisizione e aggiornamento di certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti...*

Almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 cpc l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

**Fabbricato sito in Comune di Moneglia (Ge), Località' Crova civico 2
con terreni circostanti**

**Catasto Fabbricati: foglio 12, mappale 550, subalterni 1-2-3-4-5,
foglio 12, mappale 368**

Catasto Terreni: foglio 12, mappali 366-367-370-371-475-581

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di complesso immobiliare, sito in Comune di Moneglia Località Crova, costituito da un fabbricato indipendente su tre piani con area esterna pertinenziale e munito di accesso indipendente, oltre ad un locale ad uso magazzino e alcuni appezzamenti di terreno limitrofi.

Gli immobili ricadono in zona collinare extraurbana del Comune di Moneglia precisamente in Località Crova, non sufficientemente servita dai mezzi pubblici; si accede carrabilmente dalla strada comunale asfaltata che lambisce il prospetto est del complesso immobiliare che diparte dalla Via Aurelia (Strada Statale 1) (vedi all.to n° 1).

Il Comune di Moneglia è situato sulla Riviera di Levante, ad est di Genova, di cui è l'ultimo comune orientale del territorio metropolitano, a circa 30 km da La Spezia e a circa 60 Km da Genova.

Il fabbricato ricade in località Crova, posto a circa 200 metri sul livello del mare, dista circa 2 Km dal centro cittadino di Moneglia e dista circa 1 Km dalla Via Aurelia (Strada Statale 1) posta a circa 300 metri sul livello del mare.

Il fabbricato suddiviso in tre appartamenti, risalente al periodo intercorrente tra gli anni 1960-1970, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, bisognoso di interventi di manutenzione; presenta esposizione principale a sud con buona vista panoramica.

Il complesso immobiliare comprende:

- A. **Appartamento interno n° 1** piano terra (C.F.: foglio 12, mappale 550, subalterno 2)
- B. **Appartamento interno n° 2** piano primo (C.F.: foglio 12, mappale 550, subalterno 3)
- C. **Appartamento interno n° 3** piano secondo (C.F.: foglio 12, mappale 550, subalterno 4)
- D. **Corte comune e centrale termica** (C.F.: foglio 12, mappale 550, subalterno 1)
Bene comune non censibile ai sub. 2-3-4
- E. **Vano scala** piano primo/secondo (C.F.: foglio 12, mappale 550, subalterno 5)
Bene comune non censibile ai sub. 3 e 4
- F. **Magazzino con annessa area esterna** (C.F.: foglio 12, mappale 368)
- G. **Appezzamenti di terreno** (C.T.: foglio 12, mappali 366-367-370-371-475-581)

Vale precisare che gli immobili sopramenzionati costituiscono, per la loro ubicazione e per il loro stato di fatto, un unico lotto oggetto di vendita.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO int. 1 di cui al punto A

L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato di tipo in villini su tre piani con area esterna pertinenziale e munito di accesso indipendente tramite cancello in ferro, sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2, e precisamente:

- **Appartamento interno n° 1** sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 550, subalterno 2 (vedi all.to n° 3-4).

Tale fabbricato risalente al periodo intercorrente tra gli anni 1960-1970, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso, corridoio da cui si accede ad una zona soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 119,00 di cui utile circa mq. 93,00 (vedi all.to n° 3); è circondato dalla corte comune identificata con il mappale 550 subalterno 1 del foglio 12 (vedi descrizione di cui al punto D).

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- _____ (esecutato), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____

Identificato al catasto fabbricati:

- **folgio 12, mappale 550, subalterno 2**, categoria A/7, classe 3, consistenza, 6 vani, rendita €. 1.688,81.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava libero, ma comunque a disposizione dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio _____ di _____ del _____ num. rep. n° _____, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio _____ di _____ del _____ num. rep. n° _____, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00
Importo spese: € 1.150.000,00
Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00
Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

nascente da sentenza di divorzio a favore di _____ contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chiavari del 30/09/2003 rep. N° 1524/2009, iscritto a Genova in data 10/06/2009 reg. gen. 4887 reg. part. 618.

Importo capitale: € 97.636,33
Importo spese: € 0,00
Importo totale ipoteca: € 97.636,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

derivante da ipoteca legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), num. rep. 1651/4815 del 26/03/2015, iscritta a Genova in data 27/03/2015 reg. gen. 2307 reg. part. 220.

Importo capitale: € 41.248,50
Importo spese: € 41.248,50
Importo totale ipoteca: € 82.497,00

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a Rapallo (GE) (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), num. rep. n° 4242/4817 del 07/03/2017, iscritto a Genova in data 08/03/2017 reg. gen. 2087 reg. part. 265.

Importo capitale: € 86.342,43
Importo spese: € 86.342,43
Importo totale ipoteca: € 172.684,86

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

derivante da sentenza di condanna a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____),
contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 22/05/2015 rep. N°
10134/2015, iscritta a Genova in data 11/06/2018 reg. gen. 5525 reg. part. 636.

Importo capitale: € 19.103,33
Importo spese: € 4.535,00
Importo totale ipoteca: € 23.638,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro
_____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a
Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96,
oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di
Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep.
n. 23957/5937 trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643 a favore di _____ (esecutato) e _____ nata a
il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211
annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice
dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejetta, definitivamente pronunciando,
così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace
l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia
rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è
emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e
risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano lievi difformità di tramezzatura interna.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Moneglia istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.300,00 oltre CNG ed IVA (euro milletrecento/00), oltre sanzione di 516,00 € (euro cinquecentosedici/00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali, fatta eccezione di lievi difformità di tramezzatura interna.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di Correzione Il cui costo preventivato ammonta ad € 500,00 oltre CNG ed IVA (euro cinquecento/00), compreso di bolli e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in Parma (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il 21/03/1924, cod. fisc. _____ ;

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a () il 21/03/1924, cod. fisc. ;
in forza di denuncia di successione, per la quota di ½, della Sig.ra nata a il ed
ivi deceduta in data denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a
Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra Benita Noceti

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di
Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è
emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. per restauro e risanamento
di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta
dal Sig. per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo
fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2.80.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Ingresso	1,35			
Corridoio	10,10			
Soggiorno	20,20			
Camera 1	14,15			
Camera 2	15,60			
Camera 3	11,25			
Bagno	5,35			
Ripostiglio	3,40			
Cucina	11,60			
TOTALE APP.TO	93,00	119,00	1,00	119,00

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Sud./ Est con buona vista panoramica sull'area circostante (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

Copertura: tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: : discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: : buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Infissi esterni: Tipologia: a doppia anta a battente, materiale legno e Vetro singolo condizioni: : buone. Protezione: persiane alluminio

Impianti:

Elettrico: tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete
conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:
allacciata a fossa biologica

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete

Termico: impianto centralizzato di riscaldamento tramite caldaia di marca FONDUNE e per la produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler di marca Ariston non è stato possibile verificare il funzionamento

Gas: tipologia: fuori traccia, alimentazione: gpl.

Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva - CLASSE G (vedi all.to n° 8)

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, bisognoso di interventi di manutenzione (vedi all.to n° 7).

DESCRIZIONE APPARTAMENTO int. 2 di cui al punto B

L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato di tipo in villini su tre piani con area esterna pertinenziale e munito di accesso indipendente tramite cancello in ferro, sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2, e precisamente:

- **Appartamento interno 2** sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 550, subalterno 3 (vedi all.to n° 3-4).

Tale fabbricato risalente al periodo intercorrente tra gli anni 1960-1970, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in mediocre stato di manutenzione e

di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo del fabbricato, accessibile dal vano scala in comune con l'appartamento interno 3, è composto da corridoio da cui si accede ad una zona soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 111,00** di cui utili circa **mq. 94,00**, oltre alla terrazza di c.ca 32,00 mq. (vedi all.to n° 3); è circondato dalla corte comune identificata con il mappale 550 subalterno 1 del foglio 12 (vedi descrizione di cui al punto D).

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____.

Identificato al catasto fabbricati:

➤ **foglio 12, mappale 550, subalterno 3**, categoria A/7, classe 3, consistenza, 6,5 vani, rendita Euro 1.829,55.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: **nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni*:

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria **a favore di** _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo **a favore di** _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

Importo capitale: € 1.150.000,00
Importo spese: € 1.150.000,00
Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00
Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

nascente da sentenza di divorzio a favore di _____ contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chiavari del 30/09/2003 rep. N° 1524/2009, iscritto a Genova in data 10/06/2009 reg. gen. 4887 reg. part. 618.

Importo capitale: € 97.636,33
Importo spese: € 0,00
Importo totale ipoteca: € 97.636,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Ipoteca giudiziale

derivante da sentenza di condanna a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 22/05/2015 rep. N° 10134/2015, iscritta a Genova in data 11/06/2018 reg. gen. 5525 reg. part. 636.

Importo capitale: € 19.103,33
Importo spese: € 4.535,00
Importo totale ipoteca: € 23.638,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep. n. 23957/5937 trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643 a favore di _____ (esecutato) e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejetta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento , (omissis)."

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano lievi difformità:

- la tramezza divisoria tra l'appartamento e il vano scala in comune con l'appartamento al piano secondo presenta uno spostamento di c.ca 0,80 sottraendo quindi una porzione di superficie dal vano scala.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Moneglia istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 37, D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.300,00 (euro milletrecento/00), oltre sanzione di 516,00 € (euro cinquecentosedici/00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali, fatta eccezione per la tramezza divisoria tra l'appartamento e il vano scala in comune con l'appartamento al piano secondo che presenta uno spostamento di c.ca 0,80.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di correzione, il cui costo preventivato ammonta ad € 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di bolli e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____;

in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a () il _____, cod. fisc. _____ ;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione, per la quota di ½, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed ivi deceduta in data _____ denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 2.80.

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Ingresso	8,90			
Ripostiglio	1,40			
Soggiorno	22,10			
Camera 1	11,30			
Camera 2	17,20			
Camera 3	13,00			
Cucina	14,40			
Bagno	5,70			
TOTALE APP.TO	94,00	111,00	1,00	111,00
Terrazza	32,00	32,00	0,25	8,00
TOTALE				119,00

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Sud./ Est con buona vista panoramica sull'area circostante (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: : buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Infissi esterni: Tipologia: a doppia anta a battente, materiale legno e Vetro singolo condizioni: : buone. Protezione: persiane alluminio

Impianti:

Elettrico: tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete
conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:
allacciata a fossa biologica.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete

- Termico:* impianto centralizzato di riscaldamento tramite caldaia di marca FONDUNE e per la produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler di marca Ariston non è stato possibile verificare il funzionamento
- Gas:* tipologia: fuoritraccia, alimentazione: metano.

Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva - CLASSE G (vedi all.to n° 8)

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, bisognoso di interventi di manutenzione (vedi all.to n° 7).

Il C.T.U. in occasione del sopralluogo effettuato ha potuto verificare in particolare il pessimo stato di conservazione e di manutenzione delle pareti e soffitti del locale bagno e delle camere interessate da umidità/condensa con conseguenti presenza di macchie di muffa.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO int. 3 di cui al punto C

L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato di tipo in villini su tre piani con area esterna pertinenziale e munito di accesso indipendente tramite cancello in ferro, sito in Comune di Moneglia, Località Crova civ. 2, e precisamente:

- **Appartamento interno 3** sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2 (piano secondo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 550, subalterno 4 (vedi all.to n° 3-4).

Tale fabbricato risalente al periodo intercorrente tra gli anni 1960-1970, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano secondo del fabbricato, accessibile dal vano scala in comune con l'appartamento int. 2, è composto da corridoio da cui si accede ad una zona soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 111,00** di cui utili circa **mq. 94,00**. (vedi all.to n° 3); è circondato dalla corte comune identificata con il mappale 550 subalterno 1 del foglio 12 (vedi descrizione di cui al punto D).

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il 06/08/1951, cod. fisc. _____.

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 12, mappale 550, subalterno 4**, categoria A/7, classe 3, consistenza, 6 vani, rendita € 1.688,81.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava libero ma comunque a disposizione dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00

Importo spese: € 1.150.000,00

Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00

Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

nascente da sentenza di divorzio a favore di _____ contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chiavari del 30/09/2003 rep. N° 1524/2009, iscritto a Genova in data 10/06/2009 reg. gen. 4887 reg. part. 618.

Importo capitale: € 97.636,33

Importo spese: € 0,00

Importo totale ipoteca: € 97.636,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (**esecutato**) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, **trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.**

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Ipoteca giudiziale

derivante da sentenza di condanna a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (**esecutato**), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 22/05/2015 rep. N° 10134/2015, **iscritta a Genova in data 11/06/2018 reg. gen. 5525 reg. part. 636.**

Importo capitale: €. 19.103,33

Importo spese: €. 4.535,00

Importo totale ipoteca: €.23.638,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (**esecutato**), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, **trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.**

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep. n. 23957/5937 **trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643** a favore di _____ (**esecutato**) e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211 annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejetta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;

- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in Parma (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod.fisc. _____ ;
in forza di denuncia di successione, per la quota di ½, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed ivi deceduta in data _____ denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna minima di ml. 2,15 e massima di ml. 3,20

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Ingresso	6,75			
Ripostiglio	3,55			
Soggiorno	21,75			
Camera 1	11,60			
Camera 2	17,25			
Camera 3	13,10			
Cucina	14,30			
Bagno	5,70			
TOTALE APP.TO	94,00	111,00	1,00	111,00

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Sud./ Est con buona vista panoramica sull'area circostante (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: : discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: bagno, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: : buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi esterni: Tipologia: a doppia anta a battente, materiale legno e Vetro singolo condizioni: buone. Protezione: persiane alluminio

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete
conformità: non rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:*
allacciata alla fossa biologica.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete
comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: discrete,
- Termico:* impianto centralizzato di riscaldamento tramite caldaia di marca FONDUNE
e per la produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler di marca Ariston
non è stato possibile verificare il funzionamento
- Gas:* tipologia: fuori traccia, alimentazione: gpl.

Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva - CLASSE G (vedi all.to n° 8)

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, bisognoso di interventi di manutenzione (vedi all.to n° 7).

DESCRIZIONE CORTE COMUNE E CENTRALE TERMICA di cui al punto D

La corte esterna oggetto di stima circonda il fabbricato sito in Moneglia, Località Crova civ. 2 di cui ai punti A), B), C) oggetto del presente pignoramento, e precisamente:

- **Corte comune e centrale termica** sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 550, subalterno 1 (vedi all.to n° 4).

In detto appezzamento di terreno ricadono: la centrale termica, le scale esterne di accesso e i camminamenti in comune ai tre appartamenti di cui ai punti A), B), C).

La corte esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 838,00** e confina a nord-ovest con i mappali 591-1262-473 del foglio 12, a nord-est con il mappale 475 del foglio 12, a sud-est con il mappale 370 del foglio 12 e a sud-ovest con il mappale 368 del foglio 12. (vedi all.to n° 1).

La centrale termica, realizzata nel periodo di costruzione del fabbricato, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate; il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

Gli immobili risultano essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a () il , cod. fisc. .

Identificato al catasto fabbricati:

- **foglio 12, mappale 550, subalterno 1**

Per migliori chiarimenti vedasi elaborato planimetrico allegato (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava a disposizione dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria **a favore di** _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo **a favore di** _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00

Importo spese: € 1.150.000,00

Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00

Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione **a favore di** _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ **(esecutato) e** _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep. n. 23957/5937 trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643 a favore di _____ (esecutato) e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211 annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejetta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dell'elaborato planimetrico allegato (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in _____ (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione, per la quota di ½, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed ivi deceduta in data _____ denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

La centrale termica ha un'altezza interna di ml. 2.50.

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Corte esterna	838,00	838,00		
Centrale termica	9,00	13,00		
TOTALE				

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Sud./ Est con buona vista panoramica sull'area circostante (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: piana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.

Infissi esterni: Tipologia: a anta singola a battente, materiale: alluminio
condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete
conformità: non rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete
comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: discrete, conformità: non rispettoso delle
vigenti normative

Gas: tipologia: fuori traccia, alimentazione: gpl.

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).

DESCRIZIONE VANO SCALA di cui al punto E

Il vano scala oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Moneglia, Località Crova civ. 2, e precisamente:

- **Vano scala** sito in Comune di Moneglia, Località Crova civico 2, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 550, subalterno 5 (vedi all.to n° 4).

Il vano scala, realizzato nel periodo di costruzione del fabbricato (tra il 1960 e il 1970), presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate e tinteggiate; il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

Il vano scala permette l'accesso agli appartamenti int. 2 (piano primo) e int. 3 (piano secondo), quindi in comune e sviluppa una superficie lorda complessiva di c.ca mq. **16,00**, di cui utili c.ca mq. **12,00**.

L'immobile risulta essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a () il , cod. fisc. .

Identificato al catasto fabbricati:

- **foglio 12, mappale 550, subalterno 5**

Per migliori chiarimenti vedasi elaborato planimetrico allegato (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00

Importo spese: € 1.150.000,00

Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00

Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/201 rep. n. 23957/5937 trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643 a favore di _____ (esecutato) e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211

annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejetta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano lievi difformità:

- la tramezza divisoria tra il vano scala e l'appartamento al piano primo (int. 2) presenta uno spostamento di c.ca 0,80 sottraendo quindi una porzione di superficie dal vano scala.

Tale differenza verrà regolarizzata contestualmente alla regolarizzazione dell'appartamento interno 2 di cui al punto B della presente.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali, fatta eccezione per la tramezza divisoria tra il vano scala e l'appartamento al piano primo (int. 2) che presenta uno spostamento di c.ca 0,80.

Tale differenza verrà regolarizzata contestualmente alla regolarizzazione dell'appartamento interno 2 di cui al punto B della presente.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dell'elaborato planimetrico allegato (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in _____ (_____), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ (_____) il _____, cod. fisc. _____;

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ (_____) il _____, cod. fisc. _____;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ (_____) il _____, cod. fisc. _____;

in forza di denuncia di successione, per la quota di $\frac{1}{2}$, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed ivi deceduta in data _____ denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980, sottoscritta dal Sig. _____ per restauro e risanamento di casa civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
vano scala P.1.	6,00	8,00		
vano scala P.2.	6,00	8,00		
TOTALE	12,00	16,00		

Accessori:

L'immobile non dispone di pertinenze ad uso esclusivo.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Nord/ovest. (vedi all.to n° 7).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: copertura a falde inclinate, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.

Infissi esterni: Tipologia: a anta singola a battente (inferriata con vetro),
materiale: alluminio e vetro condizioni: buone.

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).

DESCRIZIONE MAGAZZINO con annessa area esterna di cui al punto F

Il magazzino oggetto di stima circondato da corte esterna pertinenziale è sito in Comune di Moneglia, a confine con il fabbricato descritto ai punti precedenti, in Località Crova e precisamente:

- **Magazzino con area esterna annessa** sito in Comune di Moneglia, Località Crova s.n.c., censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto fabbricati al foglio 12, mappale 368 (vedi all.to n° 3-4).

L'immobile presenta una porzione destinata a magazzino con due accessi e una destinata a garage attualmente inaccessibile, poiché il terreno intorno si presenta in pessimo stato di manutenzione infestato da vegetazione e piante spontanee.

Il fabbricato presenta una **superficie lorda complessiva di circa mq 33,00 di cui utili circa mq 27,00** (vedi all.to n° 3), mentre la corte esterna ha superficie catastale pari a **mq 2.187,00**.

Il manufatto, risale al periodo intercorrente tra gli anni 1960-1970, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato e laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

Il terreno circostante, di forma irregolare, ha un profilo a terrazzamenti; destinato a oliveto, attualmente in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, risulta caratterizzato da un'esposizione ovest.

Vale inoltre menzionare che il terreno risulta accessibile carrabilmente.

L'immobile nel suo complesso confina a nord-ovest con il mappale 591 del foglio 12, a nord-est con i mappali 550-370 del foglio 12, a sud-est con i mappali 375-1239 del foglio 12 e a sud-ovest con i mappali 581-367 del foglio 12. (vedi all.to n° 1).

L'immobile risulta essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____.

Identificato al catasto fabbricati:

➤ **foglio 12, mappale 368**, categoria C/2, classe 6, consistenza 27 mq. rendita Euro 253,79.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava a disposizione dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: **nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: **nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni*:

Ipoteca volontaria

derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00

Importo spese: € 1.150.000,00

Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00

Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

nascente da sentenza di divorzio a favore di _____ contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chiavari del 30/09/2003 rep. N° 1524/2009, iscritto a Genova in data 10/06/2009 reg. gen. 4887 reg. part. 618.

Importo capitale: €. 97.636,33

Importo spese: €. 0,00

Importo totale ipoteca: €. 97.636,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Ipoteca giudiziale

derivante da sentenza di condanna a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 22/05/2015 rep. N° 10134/2015, iscritta a Genova in data 11/06/2018 reg. gen. 5525 reg. part. 636.

Importo capitale: €. 19.103,33

Importo spese: €. 4.535,00

Importo totale ipoteca: €. 23.638,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep. n. 23957/5937 trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643 a favore di _____ (esecutato) e _____ nata a _____ il _____ per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211 annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejeta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra il titolo edilizio rilasciato e lo stato rilevato sui luoghi, l'immobile risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio rilasciato.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il 06/08/1951, cod. fisc. _____ ;
in forza di denuncia di successione del Sig _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;
in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in _____ (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;
- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il 21/03/1924, cod. fisc. _____ ;
in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il 06/08/1951, cod. fisc. _____ ;

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a () il 21/03/1924, cod.fisc. ;

in forza di denuncia di successione, per la quota di ½, della Sig.ra nata a il ed ivi deceduta in data denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6)

6. PRATICHE EDILIZIE

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moneglia è emerso che inerente l'immobile oggetto della presente procedura risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001, ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 2563, sottoscritta dal Sig. _____ per realizzazione di ampliamenti, modifiche al fabbricato e realizzazione di nuovo fabbricato ad uso agricolo.

Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna minima di m. 1,85 e massima di ml. 2.10.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Magazzino	27,00	33,00		
Corte esterna		2187,00		
TOTALE		2220,00		

Accessori:

Pertinenza del manufatto risulta essere l'area esterna circostante.

Esposizione e panoramicità:

L'immobile ha esposizione a Sud./ Est con buona vista panoramica sull'area circostante (vedi all.to n° 7).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: : discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.

Infissi esterni: Tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: discrete.

L'immobile di presenta nel suo complesso in mediocre stato di conservazione e di manutenzione, così

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).

DESCRIZIONE TERRENI di cui al punto G

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima, confinanti tra loro, risultano siti in Comune di Moneglia (GE) Località Crova, e identificati al catasto terreni:

- **foglio 12, mappale 366**, qualità uliveto, classe 3, superficie 800 mq. R.D. Euro 2,07, R.A. Euro 1,65.
- **foglio 12, mappale 367**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie 780 mq. R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,20.
- **foglio 12, mappale 370**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.170 mq. R.D. Euro 16,62, R.A. Euro 8,16.
- **foglio 12, mappale 371**, qualità uliveto, classe 3, superficie 430 mq. R.D. Euro 1,11, R.A. Euro 0,89.
- **foglio 12, mappale 475**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 490 mq. R.D. Euro 1,77, R.A. Euro 2,53.
- **foglio 12, mappale 581**, qualità uliveto, classe 4, superficie 1780 mq. R.D. Euro 1,56, R.A. Euro 2,76.

Gli immobili risultano essere di proprietà del Signor:

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____.

Per migliori chiarimenti vedasi certificati catastali allegati (vedi all.to n° 4)

a) Appezzamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 366)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 366 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione ovest e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 366 ha una superficie catastale pari a mq. 800 e confina a Nord con i mappali 585-586 del foglio 12, a Est con il mappale 1027 del foglio 12 e a sud-ovest con il mappale 1233 del foglio 12. (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile carrabilmente.

b) Appezzamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 367)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 367 ha un profilo del terreno a terrazzamenti.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione ovest e risulta destinato a bosco ceduo attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 367 ha una superficie catastale pari a mq. 780 e confina a Sud-est e a Sud-ovest con il mappale 581 del foglio 12, a Nord-est con il mappale 368 del foglio 12 e a Nord-ovest con i mappali 592-591 del foglio 12. (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile carrabilmente.

c) Appezzamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 370)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 370 ha un profilo del terreno pressoché pianeggiante.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a prato/seminativo attualmente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 370 ha una superficie catastale pari a mq. 1.170 e confina a Nord con i mappali 368-550 del foglio 12, a Sud con il mappale 375 del foglio 12, a Est con il mappale 371 del foglio 12 e a Ovest con il mappale 368 del foglio 12. (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile pedonalmente.

d) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 371)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 371 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 371 ha una superficie catastale pari a mq. 430 e confina a Nord con il mappale 475 del foglio 12, a Sud con i mappali 375-1403-605 del foglio 12, a Est con la strada comunale e a Ovest con il mappale 370 del foglio 12. (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile pedonalmente.

e) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 475)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 475 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione sud e risulta destinato a uliveto attualmente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 475 ha una superficie catastale pari a mq. 490 e confina a Nord con il mappale 473 del foglio 12, a Sud con il mappale 371 del foglio 12, a Est con la strada comunale e a Ovest con il mappale 550 del foglio 12. (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile carrabilmente.

f) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 581)

L'appezzamento di terreno contrassegnato dal mappale 581 ha un profilo del terreno a naturale declivio.

Tale terreno, di forma irregolare, ha un'esposizione ovest e risulta destinato a uliveto attualmente in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appezzamento di terreno mappale 581 ha una superficie catastale pari a mq. 1780 e confina a Nord con i mappali 367-649 del foglio 12 e a Sud con i mappali 1047-372 del foglio 12, (vedi all.to 1)

Vale inoltre menzionare che l'immobile risulta accessibile carrabilmente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona collinare extraurbana a destinazione agricola, traffico limitato e scorrevole con parcheggi non sufficienti.

Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

Caratteristiche delle zone limitrofe: Zona agricola con centri urbani sparsi; attività commerciali non presenti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima, risultano a disposizione dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria

Esecuzione Forzata N. 308/2018
BANCO BPM SPA contro

derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 25/05/2001 num. rep. n° 11369, iscritto a Genova in data 26/09/2001 reg. gen. 4565 reg. part. 541.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____, in forza di atto notarile pubblico Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 29/03/2002 num. rep. n° 13310, iscritto a Genova in data 30/03/2002 reg. gen. 3527 reg. part. 442.

Importo capitale: € 1.150.000,00
Importo spese: € 1.150.000,00
Importo totale ipoteca: € 2.300.000,00
Durata: 10 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ipoteca giudiziale

nascente da sentenza di divorzio a favore di _____ contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chiavari del 30/09/2003 rep. N° 1524/2009, iscritto a Genova in data 10/06/2009 reg. gen. 4887 reg. part. 618.

Importo capitale: € 97.636,33
Importo spese: € 0,00
Importo totale ipoteca: € 97.636,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

Domanda giudiziale

nascente da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato) e _____ a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 28/10/2014 rep. N° 47718, trascritto a Genova in data 08/10/2015 reg. gen. 7691 reg. part. 6088.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura

Ipoteca giudiziale

derivante da sentenza di condanna a favore di _____ con sede a _____ () (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 22/05/2015 rep. N° 10134/2015, iscritta a Genova in data 11/06/2018 reg. gen. 5525 reg. part. 636.

Importo capitale: € 19.103,33
Importo spese: € 4.535,00
Importo totale ipoteca: € 23.638,33

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti*

Pignoramento

Derivante da atto giudiziario a favore di _____ con sede a _____ (cod. fisc. _____), contro _____ (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova del 04/04/2018 rep. N° 3343, trascritto a Genova in data 26/04/2018 reg. gen. 3991 reg. part. 3166.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "Il credito per il quale si procede è pari ad euro 786.112,96, oltre spese ed interessi"

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 6).

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Alessandra Coscia di Sestri Levante del 13/04/2010 rep. n. 23957/5937 **trascritto in data 19/04/2010 ai nn. 3639/2643** a favore di _____ (**esecutato**) e _____ nata a _____ il 05/02/1960 per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Nell'Annotazione vien riportato quanto segue: "Tribunale Civile di Genova del 05/12/2016 rep. n. 3211 annotazione del 22/03/2017 ai nn. 2535/284, in sezione D: "Pqm il Tribunale di Genova, in persona del Giudice dott.ssa Lorenza Calcagno, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione rejeta, definitivamente pronunciando, così provvede: - accoglie la domanda revocatoria formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale compiuto in data 13 aprile 2010 a rogito Notaio Alessandra Coscia rep. 23957 racc. 5934, nei confronti di fallimento _____, (omissis)."

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Effettuate le opportune indagini del caso all'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Moneglia si è potuto accertare quanto segue:

a) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 366)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"
(D.M. 10/12/1977)

b) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 367)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"
(D.M. 10/12/1977)

c) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 370)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"
(D.M. 10/12/1977)

d) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 371)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"
(D.M. 10/12/1977)

e) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 475)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia"
(D.M. 10/12/1977)

f) Appezamento di terreno (C.T.: foglio 12, mappale 581)

Destinazione urbanistica: AC-AP Ambiti di conservazione del sistema agricolo compiuto e in parte strada esistente.

Vincoli ambientali: "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Moneglia" (D.M. 10/12/1977)

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato di destinazione urbanistica (vedi all.to n° 5)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della mappa catastale allegati (vedi all.to n°1-4).

5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuale proprietario (dal 21 dicembre 2008 ad oggi):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione del Sig. _____ deceduto in data _____ a firma di Ufficio del registro di Chiavari n. 138 vol. 9990 del 18/12/2009, trascritto a Genova in data 21/01/2010 ai nn. 692/497.

5.2. Precedenti proprietari (dal 19 dicembre 2001 al 21 dicembre 2008):

- _____, proprietà per la **quota di 1/1**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Coscia Alessandra del 19/12/2001 rep. n. 12630 trascritto il 22/12/2001 ai nn. 12261/9807 da potere di _____, con sede in _____ cod. fisc. _____.

Precedenti proprietari (dal 21 gennaio 1999 al 19 dicembre 2001):

- _____, con sede in Parma (), cod. fisc. _____, per la **quota di 500/1000**;

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chiavari del 21/01/1999 rep. n. 6, trascritto il 14/10/1999 ai nn. 7725/5618 e rettificato con atto del Tribunale di Chiavari del 17/05/2002 rep. n. 892, trascritto il 28/08/2002 ai nn. 9421/7611.

Precedenti proprietari (in atti dal 20 settembre 1990 al 21 gennaio 1999):

- _____ (**esecutato**), proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

- _____, proprietà per la **quota di 500/1000**, nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ ;

in forza di denuncia di successione, per la quota di 1/2, della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ ed ivi deceduta in data _____ denuncia 19 volume 620 registrata all'Ufficio del Registro di Chiavari, trascritta a Chiavari in data 15/06/1981 ai nn. 3497/2985.

Vale precisare che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della Sig.ra _____

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di _____

Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6).

Manufatti agricoli ricadenti all'interno degli appezzamenti di terreno contraddistinti con i mappale 368-370-550.

Da evidenziare che all'interno degli appezzamenti di terreno contraddistinti con i mappali 368-370-550 sopra descritti ricadono alcuni manufatti agricoli, chiaramente raffigurati nell'elaborato grafico allegato alla presente (all.to n° 3) e nell'allegata documentazione fotografica (vedi all.to n° 7).

Nello specifico tali manufatti risultano i seguenti:

a) Pollaio

L'immobile presenta un muro di contenimento in cemento armato sul prospetto nord-est, mentre le altre pareti sono realizzate con pannelli grigliati in ferro, con copertura a falda inclinata con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Insiste completamente sul mappale 370 del foglio 12, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 19,00**, di cui utili circa **mq. 15,00**.

b) Magazzino

L'immobile presenta una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e copertura a due falde inclinate con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

Tale manufatto, composto da due piani, ricade in parte sul mappale 370 e in parte sul mappale 368 del foglio 12; il piano terra sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 36,00**, di cui utili circa **mq. 26,00**, così come il piano primo, accessibile da scala esterna, che sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 36,00**, di cui utili circa **mq. 26,00**.

c) Conigliera

L'immobile presenta una struttura con pannelli grigliati in ferro, con copertura a falda inclinata con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Insiste completamente sul mappale 370 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 5,00**.

d) Magazzino

L'immobile presenta una struttura mista: legno, muratura portante e pannelli grigliati in ferro, copertura a due falde inclinate con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Insiste in parte sul mappale 370 e in parte sul mappale 368 del foglio 12, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 27,00**, di cui utili circa **mq. 25,00**.

e) Pollaio in lamiera

L'immobile presenta una struttura in lamiera, con copertura a falda inclinata con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Insiste in parte sul mappale 370 e in parte sul mappale 368 del foglio 12, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 7,00**, di cui utili circa **mq. 6,00**.

f) Pollaio in muratura

Il fabbricato oggetto di stima, ricade completamente sul mappale 550 del foglio 12, e presenta una struttura portante in muratura, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e copertura a falda inclinata con struttura in legno e finitura con tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 4,00**, di cui utili circa **mq. 3,00**.

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Moneglia è emerso

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

che per la realizzazione dei manufatti sopra descritti non sussiste rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo; inoltre nei vari elaborati grafici allegati ai titoli inerenti il fabbricato contrassegnato dal civico 2 non si dà atto della presenza di tali manufatti.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale i manufatti in oggetto risultano realizzati, nello stato in cui si trovano attualmente, in epoca successiva al 01 settembre 1967.

Conformità catastale:

Gli immobili oggetto della presente procedura non risultano censiti agli atti catastali.

Dalle indagini effettuate è emerso che i manufatti agricoli ricadenti all'interno degli appezzamenti di terreno contraddistinti con i mappale 368-370-550, risultano incongrui e non regolarizzabili in base alla normativa edilizia-urbanistica vigente.

6. VALORI TERRENI:

In considerazione di quanto sopra esposto, identificati e descritti gli immobili oggetto di stima, tenuto in particolare conto della posizione, della esposizione e panoramicità, della superficie, delle potenzialità edificatorie, nonché dell'andamento di mercato per immobili nelle stesse condizioni e nella stessa zona, il sottoscritto definisce un valore dei vari appezzamenti di terreno siti in Comune di Moneglia censiti all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto terreni al foglio 12 mappali 366-367-370-371-475-581, alla data odierna, pari a:

foglio 12, mappale 366

$$\text{mq. } 800,00 \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€. } 6.400,00$$

foglio 12, mappale 367

$$\text{mq. } 780,00 \times \text{€/mq. } 12,00 = \text{€. } 9.360,00$$

foglio 12, mappale 370

$$\text{mq. } 1.170,00 \times \text{€/mq. } 18,00 = \text{€. } 21.060,00$$

foglio 12, mappale 371

$$\text{mq. } 430,00 \times \text{€/mq. } 18,00 = \text{€. } 7.740,00$$

foglio 12, mappale 475

$$\text{mq. } 490,00 \times \text{€/mq. } 18,00 = \text{€. } 8.820,00$$

foglio 12, mappale 581

$$\text{mq. } 1.780,00 \times \text{€/mq. } 12,00 = \text{€. } 21.360,00$$

Valore totale terreni = €. 74.740,00

7. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA:

7.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Moneglia, Località Crova compreso tra €/mq. 1.400,00 e €/mq. 1.700,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente

ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

7.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di La Spezia- sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Moneglia, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

7.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota (1000/1000)
A	Appartamento int. 1	119,00	€/mq. 1.600,00	€. 190.400,00
B	Appartamento int. 2	119,00	€/mq. 1.700,00	€. 202.300,00
C	Appartamento int. 3	111,00	€/mq. 1.400,00	€.155.400,00
D	Corte comune e centrale termica	a corpo		€. 40.000,00
E	Vano scala	a corpo		€. 5.000,00
F	Magazzino con area esterna	a corpo		€. 55.000,00
G	Terreni			€. 74.740,00

Valore complessivo lotto €. 722.840,00

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

7.3 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore nel caso di immobili gravati da locazione: €. 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: €. 4.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: €. 1.300,00

7.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€. 717.140,00 arrotondato a **€. 717.000,00**
(euro settecentodiciasettemila/00)

Sestri Levante, 25 settembre 2018

Il Perito
Geom. Roberto Canepa

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito Geom. Roberto Canepa

INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale
(Comune di Moneglia – N.C.T. foglio 12, mappali 550-368-370-371-475-367-581-366
scala 1:2000);
- all.to n° 2 – Estratto ortofoto;
- all.to n° 3 – Planimetrie degli immobili siti in Comune di Moneglia, Località Crova
(C.E.U.: foglio 12, mappale 550, subalterni 1-2-3-4-5
foglio 12, mappale 368);
- all.to n° 4 – Visure e planimetrie catastali degli immobili e terreni siti in Comune di Moneglia,
Località Crova
(C.E.U.: foglio 12, mappale 550, subalterni 1-2-3-4-5
foglio 12, mappale 368
N.C.T. foglio 12, mappali 550-368-370-371-475-367-581-366);
- all.to n° 5 – Titoli abilitativi inerenti gli immobili siti in Comune di Moneglia, Località Crova
(C.E.U.: foglio 12, mappale 550, subalterni 1-2-3-4-5
foglio 12, mappale 368):
 - Concessione Edilizia prot. n. 1127 del 02/06/1980;
 - Permesso di abitabilità del 28 aprile 1983;
 - Concessione edilizia n. 11s/01 del 20/11/2001 prot. n. 2563;
- all.to n° 6 – Visure Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- all.to n° 7 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 8 – Attestati di prestazione energetica relativi agli immobili siti in Località Crova civ. 2 int. 1-2-3
(N.C.E.U.: foglio.12 mappale 550 subalterno 2-3-4).
- all.to n° 9 – Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni
(N.C.T. foglio 12, mappali 550-368-370-371-475-367-581-366);