
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 521/2018 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 521/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 30/10/2018, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworld.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto della vendita: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO DELL'EDIFICIO IN MONEGLIA, LOCALITA' CROVA CIV. 36 C, CON ANNESSI PORTICO E GIARDINO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO E TRE LOCALI ESPOSTI VERSO MARE (20° SUD), ANGOLO COTTURA CIECO, DUE BAGNI E UN VANO CONTRO TERRA, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI E LOGGIA ANTISTANTE IL SOGGIORNO.

ANNESSO ALL'APPARTAMENTO E' UN TERRENO PRATIVO DI CIRCA MQ 670 DI CUI CIRCA 290 IN QUOTA CON L'APPARTAMENTO.

ADIACENTE ALLA COSTRUZIONE, SUL LATO OVEST, SI TROVA UN PICCOLO VANO ABUSIVO CON ACCESSO DALL'ESTERNO.

Descrizione.

La costruzione si trova ad un'altezza sul mare di circa 270 m, poche decine di metri sotto il crinale che costituisce lo spartiacque fra la conca di Moneglia e il versante esposto a nord verso Castiglione Chiavarese.

Dall'immobile che, come si è detto, si trova a poche decine di metri dalla via Aurelia si raggiunge il casello autostradale di Sestri Levante in un quarto d'ora circa percorrendo una distanza di circa circa 8 km; in una quindicina di minuti si possono raggiungere in automobile le spiagge di Moneglia, Riva Trigoso o Sestri Levante. E' possibile parcheggiare sulla strada comunale che costituisce il confine nord del terreno pertinenziale, da cui si raggiunge l'appartamento con un breve percorso pedonale, in parte a scalini.

La vista verso mare è decisamente aperta e spettacolare.

La zona è caratterizzata da uso agricolo ed edificazione rada a destinazione residenziale; è sprovvista di servizi e di esercizi commerciali.

La costruzione è recente, dei primi anni del secolo; comprende l'appartamento al piano terreno, che è contro terra sul lato nord, e l'unità immobiliare nel soprastante sottotetto. E' adiacente sul lato est ad un edificio di dimensioni poco inferiori.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita in data 24/07/2018 e la relazione notarile unitamente all'estratto di mappa catastale in data 19/10/2018.

Non risultano altri creditori iscritti, né comproprietari né sequestranti.

Al 31/01/2018 non risultano pignoramenti successivi (la visura ipotecaria è allegata al n. 5).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** è titolare della piena proprietà dell'immobile in forza di atto di compravendita a rogito **** Omissis **** rep. 101084, racc. 15593, del 27/02/2007, registrato a Monza il 07/03/2007 (allegato n. 4).

REGIME PATRIMONIALE. Dalle informazioni ottenute dal Comune di Milano (mail 28/01/2019 – allegato n. 8), l'esecutato ha contratto matrimonio in data **** Omissis ****, successivamente all'acquisto del bene. Non ci sono perciò diritti di terzi derivanti da contratti di matrimonio in regime di comunione dei beni.

CONFINI

La proprietà nell'insieme confina a nord con il muro di sostegno della strada comunale e il terrapieno sottostante il subalterno 2 dello stesso mappale, ad est con l'unità immobiliare mappale 1105, a sud con terreno mappale 1103 e ad ovest con i mappali 1237 e 952.

L'appartamento confina a nord contro terrapieno sottostante il subalterno 2 dello stesso mappale, ad est con fabbricato particella 1105, a sud con il terreno pertinenziale, ad ovest con terreno pertinenziale, ripostiglio abusivo e terrapieno.

L'estratto della mappa catastale è allegato al n. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,50 mq	105,50 mq	1,00	105,50 mq	2,70 m	T
Loggia	6,26 mq	6,26 mq	0,40	2,50 mq	2,70 m	T

Terrazza	4,70 mq	4,70 mq	0,30	1,41 mq	0,00 m	T
Giardino	105,50 mq	105,50 mq	0,10	10,55 mq	0,00 m	
Giardino	565,80 mq	565,80 mq	0,02	11,32 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DIMENSIONI E CONSISTENZA. L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m 2,70. Le partizioni che definiscono la camera ad est ed il ripostiglio adiacente (che non sono marcate nella planimetria catastale) sono in pannelli e montanti di legno.

Le superfici utili dei singoli vani e le esposizioni sono riportate di seguito:

soggiorno - mq 20,3, esp. sud + ovest
camera adiacente ad est - mq 10,40, esp. sud
camera adiacente ad ovest - mq 13,30, esp. sud
angolo cottura - mq 4,15, cieco
corridoio e disimpegni - mq 10,30, cieco
camera ovest - mq 12,85, esp. sud
camera contro terra - mq 6,65, aerazione su intercapedine
bagno est - mq 5,5, aerazione su intercapedine
bagno ovest - mq 4,05, aerazione su intercapedine

sup netta appartamento: mq 87,5

sup lorda virtuale appartamento: mq 105,5

La superficie lorda commerciale comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di mq 105,50 per l'appartamento, e la superficie lorda convenzionale complessiva di mq 131,28 complessivi ottenuta sommando le superfici della loggia conteggiata al 40%, la superficie del terrazzo antistante la loggia conteggiata al 30% e il giardino conteggiato al 10% fino alla superficie dell'appartamento ed al 2% per la parte eccedente, come da D.P.R. 138/98.

Il fabbricato ha struttura è in travi e pilastri in cemento armato, solai laterocementizi e copertura a falda. Come si è detto, la costruzione risale ai primi anni di questo secolo; le facciate e la copertura sono in buono stato di conservazione.

Al'interno i pavimenti sono in ceramica, le finestre in alluminio con vetrocamera, le persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria è autonomo, con calderina a gas. L'impianto elettrico è recente, ma non è stata prodotta la certificazione.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, ma ci sono tracce di umidità che fanno sfogliare la rasatura e la coloritura, che interessano parti delle murature perimetrali o tramezze in tutti gli ambienti.

La restituzione grafica del rilievo è allegata al n. 6.

La documentazione fotografica raccolta nel sopralluogo del 13/12/2018 è allegata al numero 7.

ACCESSIBILITA'. Ci sono due possibilità di accesso veicolare all'unità immobiliare: si può scendere dalla Via Aurelia S.S. n.1 sulla strada comunale, piuttosto stretta, per una quarantina di metri oppure tramite la rampa, più larga ma più ripida, cui si accede dal cancello civv. 36 c, 36 d, 36 e, 36 f, 36 g sulla via Aurelia; questa rampa è in terreni privati, e nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato è convenuta la costituzione di una servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'acquirente a carico del mappale 1068 (N.B. la rampa sembra interessare anche il mappale 1162 di cui non è fatta menzione). Grafici e fotografie per illustrare l'accessibilità sono allegate al n. 2, l'estratto di mappa catastale al n. 3, l'atto di provenienza a rogito del **** Omissis **** è allegato al n. 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1104	1		A3	3	5	133 - 109	619,75	T	

Corrispondenza catastale

VISURA CATASTALE. La visura storica catastale acquisita in data 6/11/2018 è allegata al n. 9; la proprietà dell'immobile è correttamente intestata per intero all'esecutato.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale (allegato n. 10) acquisita in data 05/11/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 05/11/2018 e corrisponde alla consistenza dei luoghi rilevata nell'accesso del 13/12/2018; per quanto riguarda le partizioni interne difformi dalla planimetria, evidenziate nell'elaborato grafico allegato al n. 6, si tratta di divisori leggeri in montanti e pannelli in legno quindi possono non essere rappresentate.

Regolarità catastale. Non sono necessarie pratiche di aggiornamento o di variazione rispetto alle risultanze del N.C.E.U. al 5/11/2018 – Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. nessuno.

PARTI COMUNI CONDOMINIALI: non esistono beni comuni ai subalterni 1 e 2.

PRECISAZIONI

DOMANDE GIUDIZIALI: Dal certificato dell'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Genova (allegato n.11) non risultano iscritte cause civili a nome dell'esecutato.

VINCOLO STORICO- ARTISTICO: il fabbricato NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

PARTI COMUNI

Non è stata rilevata l'esistenza di beni di proprietà condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CONTRO. Si rileva che attualmente l'accesso all'unità immobiliare soprastante (subalmeno 2), altrimenti interclusa, avviene attraverso il primo tratto del passo pedonale nel terreno graffato all'appartamento pignorato e accatastato come pertinenza dello stesso: quando l'immobile originario è stato frazionato, il terreno ove insiste il passo pedonale è stato posto come pertinenza del subalterno 1. Sussiste perciò di fatto una servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare sub 2 dello stesso mappale.

A FAVORE. Come anticipato nel paragrafo "Dati generali e ubicazione", cui si rimanda, nell'atto di provenienza (allegato 4) all'art. 4 è costituita una servitù a favore delle unità sub 1 e 2, a carico del mappale 1068, per il passaggio carrabile e pedonale di una rampa di larghezza cinque metri (elaborato grafico allegato al n. 2, estratto della mappa catastale allegato al n. 3).

NOTA: nella relazione notarile depositata dalla parte procedente non sono correttamente indicati i mappali a favore e a carico dei quali è costituita la servitù: nell'atto di provenienza è a carico del solo mappale 1068 (gli altri sono terreni a favore dei quali viene costituita la servitù).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è attualmente in possesso del signor **** Omissis ****, che presso l'Anagrafe del Comune di Moneglia risulta ivi residente. Il signor **** Omissis ****, alla cui presenza è stato effettuato il sopralluogo in data 13/12/2018, ha dichiarato di aver sottoscritto un comodato d'uso gratuito con **** Omissis **** in data 27/03/2017. La sottoscritta si impegna a depositare tale documento non appena acquisito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1998 al 26/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	11/12/1998		5982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/08/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	20/08/2007		6000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MILANO	28/11/2006	1604			
Dal 26/08/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	20/08/2207		6000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MILANO	28/11/2006	1604			
Dal 26/08/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	20/08/2007		6000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MILANO	28/11/2006	1604			
Dal 26/08/2006 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2006		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		CHIAVARI	20/08/2007		6000	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		MILANO	28/11/2006	1604		
Dal 27/01/2007 al 31/01/2019	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. Vittorio Quagliata	27/01/2007	101084		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Cons. Registri Imm. di CHIAVARI	10/03/2007	2567	1692	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			MONZA	07/03/2007	1961	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza a favore dell'esecutato è allegato al n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CHIAVARI aggiornate al 31/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
 Iscritto a Chiavari il 10/03/2007
 Reg. gen. 2568 - Reg. part. 546
 Quota: 1/1
 Importo: € 962.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 550.000,00
 Rogante: Not. V. Quagliata
 Data: 27/02/2007
 N° repertorio: 101085

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 12/07/2018

Reg. gen. 2568 - Reg. part. 5374

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

Contro **** Omissis ****

Note: Altre iscrizioni o trascrizioni contro l'esecutato: nessuna, come risulta dalla visura allegato n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in base a progetto autorizzato con concessione edilizia n. 96 del 17/12/1996 che prevedeva un'unica unità immobiliare (nell'atto di provenienza è citata anche la successiva concessione edilizia in rinnovazione n. 7/2001); il cambio di destinazione d'uso del sottotetto ed il frazionamento in due unità abitative è stato autorizzato con Permesso di costruire in sanatoria n. 14/08 del 15/07/2008 (allegato n. 12) a seguito di presentazione di domanda di condono ai sensi della L. 326/2003.

La concessione in sanatoria regolarizza l'unità immobiliare nello stato attuale, tranne il ripostiglio esterno, perciò, limitatamente al manufatto non autorizzato, il Comune potrebbe emettere ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi in qualunque momento. Il costo per il ripristino dell'andamento del terreno, con riferimento alle quote del terreno adiacente, è stimato in € 2.000,00 (duemila).

Per quanto riguarda invece la possibilità di regolarizzare il ripostiglio, il manufatto non è sanabile ai sensi della L. 724/94 né della L. 326/2003 (condoni edilizi) in quanto le ragioni del credito (ipoteca - atto del 27/02/2007) sono successive al 31/03/2003; in ogni caso la sanabilità ai sensi della L. 326/2003 non sarebbe possibile in quanto la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico. Per quanto riguarda la sanabilità ai sensi del D.P.R. 380/2001, l'art. 46 rimanda all'art. 36, che prevede la doppia compatibilità con gli strumenti urbanistici sia al momento dell'esecuzione (che non si conosce) che al momento della sanatoria; in presenza di vincolo è però necessario richiedere preliminarmente la valutazione di compatibilità paesaggistica, perciò il rilascio di un titolo edilizio non è certo in quanto entrambe le sanatorie, sia quella edilizia che quella paesaggistica, sono soggette a parere, ed inoltre comportano sanzioni non quantificabili in quanto definite dagli Enti nel corso dell'istruttoria.

CONCLUSIONI. Non è possibile determinare con certezza né il costo né l'esito di un pratica di regolarizzazione, che, comportando spese tecniche, oneri, diritti e sanzioni, risulterebbe ben più costosa del ripristino dei luoghi; si opera perciò una detrazione pari all'onere valutato come sopra per il ripristino dei luoghi in caso di ordinanza del Comune di demolizione e ripristino.

Per quanto riguarda le partizioni interne in legno, non si ritiene necessaria pratica edilizia.

AGIBILITÀ. L'immobile è stato dichiarato agibile nella sua attuale configurazione (dopo il condono) con certificato n. 20 del 26/08/2008 rilasciato dal Comune di Moneglia (allegato al n. 13.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste amministratore del condominio, costituito di due sole unità immobiliari.

Poiché la rampa di collegamento con la via Aurelia sembra comune ai ai civv. 36d, 36e, 36f e 36g potrebbero esistere costi comuni relativi alla manutenzione della rampa carrabile di accesso dal cancello sulla via Aurelia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T
Oggetto della vendita: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO DELL'EDIFICIO IN MONEGLIA, LOCALITA' CROVA CIV. 36 C, CON ANNESSI PORTICO E GIARDINO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO E TRE LOCALI ESPOSTI VERSO MARE (20° SUD), ANGOLO COTTURA CIECO, DUE BAGNI E UN VANO CONTRO TERRA, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI E LOGGIA ANTISTANTE IL SOGGIORNO. ANNESSO ALL'APPARTAMENTO E' UN TERRENO PRATIVO DI CIRCA MQ 670 DI CUI CIRCA 290 IN QUOTA CON L'APPARTAMENTO. ADIACENTE ALLA COSTRUZIONE, SUL LATO OVEST, SI TROVA UN PICCOLO VANO ABUSIVO CON ACCESSO DALL'ESTERNO. Descrizione. La costruzione si trova ad un'altezza sul mare di circa 270 m, poche decine di metri sotto il crinale che costituisce lo spartiacque fra la conca di Moneglia e il versante esposto a nord verso Castiglione Chiavarese. Dall'immobile che, come si è detto, si trova a poche decine di metri dalla via Aurelia si raggiunge il casello autostradale di Sestri Levante in un quarto d'ora circa percorrendo una distanza di circa circa 8 km; in una quindicina di minuti si possono raggiungere in automobile le spiagge di Moneglia, Riva Trigoso o Sestri Levante. E' possibile parcheggiare sulla strada comunale che costituisce il confine nord del terreno pertinenziale, da cui si raggiunge l'appartamento con un breve percorso pedonale, in parte a scalini. La vista verso mare è decisamente aperta e spettacolare. La zona è caratterizzata da uso agricolo ed edificazione rada a destinazione residenziale; è sprovvista di servizi e di esercizi commerciali. La costruzione è recente, dei primi anni del secolo; comprende l'appartamento al piano terreno, che è contro terra sul lato nord, e l'unità immobiliare nel soprastante sottotetto. E' adiacente sul lato est ad un edificio di dimensioni poco inferiori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1104, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 181.136,21

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, si è riscontrato che in zona la domanda per immobili lontani dal mare è molto bassa, e di conseguenza il valore di mercato: il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 1.500,00 e 1.600,00 €/mq.

Si adotta il valore medio di 1.550,00 €/mq, valore leggermente inferiore ai valori minimi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (A/3) della zona E2 Moneglia, frazioni Saturnino, Tessi, Facciu, Comeglio, Casale nel primo semestre 2018 riportano un valore minimo di 1.650,00 €/mq ed un valore massimo € 2.400,00/mq.

STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

mq 131,28 x €/mq 1.550,00 = € 203.484,00 (duecentotremilaquattrocentottantaquattro): più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

Detrazione del 10% a compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti:

€ 203.484,00 - 10% = € 183.185,60 (centottantatremilacentottantacinque/60)

cui occorre detrarre gli oneri per il ripristino (vds. paragrafo "Regolarità edilizia"):

€ 183.185,60 - € 2.000,00 = € 181.135,60 da arrotondarsi in € 181.000,00 (centottantunmila) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Moneglia, Località Crova, civ. 36 c.

NOTA. Il valore è stato determinato per l'immobile libero, senza tener conto del comodato d'uso di cui al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T	131,28 mq	1.379,77 €/mq	€ 181.136,21	100,00	€ 181.136,21
Valore di stima:					€ 181.136,21

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a

disposizione per eventuali chiarimenti.

Bogliasco, li 04/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T
Oggetto della vendita: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO DELL'EDIFICIO IN MONEGLIA, LOCALITA' CROVA CIV. 36 C, CON ANNESSI PORTICO E GIARDINO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO E TRE LOCALI ESPOSTI VERSO MARE (20° SUD), ANGOLO COTTURA CIECO, DUE BAGNI E UN VANO CONTRO TERRA, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI E LOGGIA ANTISTANTE IL SOGGIORNO. ANNESSO ALL'APPARTAMENTO E' UN TERRENO PRATIVO DI CIRCA MQ 670 DI CUI CIRCA 290 IN QUOTA CON L'APPARTAMENTO. ADIACENTE ALLA COSTRUZIONE, SUL LATO OVEST, SI TROVA UN PICCOLO VANO ABUSIVO CON ACCESSO DALL'ESTERNO. Descrizione. La costruzione si trova ad un'altezza sul mare di circa 270 m, poche decine di metri sotto il crinale che costituisce lo spartiacque fra la conca di Moneglia e il versante esposto a nord verso Castiglione Chiavarese. Dall'immobile che, come si è detto, si trova a poche decine di metri dalla via Aurelia si raggiunge il casello autostradale di Sestri Levante in un quarto d'ora circa percorrendo una distanza di circa circa 8 km; in una quindicina di minuti si possono raggiungere in automobile le spiagge di Moneglia, Riva Trigoso o Sestri Levante. E' possibile parcheggiare sulla strada comunale che costituisce il confine nord del terreno pertinenziale, da cui si raggiunge l'appartamento con un breve percorso pedonale, in parte a scalini. La vista verso mare è decisamente aperta e spettacolare. La zona è caratterizzata da uso agricolo ed edificazione rada a destinazione residenziale; è sprovvista di servizi e di esercizi commerciali. La costruzione è recente, dei primi anni del secolo; comprende l'appartamento al piano terreno, che è contro terra sul lato nord, e l'unità immobiliare nel soprastante sottotetto. E' adiacente sul lato est ad un edificio di dimensioni poco inferiori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1104, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moneglia (GE) - LOCALITA' CROVA 36 c, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1104, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	131,28 mq
Descrizione:	<p>Oggetto della vendita: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO DELL'EDIFICIO IN MONEGLIA, LOCALITA' CROVA CIV. 36 C, CON ANNESSI PORTICO E GIARDINO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO E TRE LOCALI ESPOSTI VERSO MARE (20° SUD), ANGOLO COTTURA CIECO, DUE BAGNI E UN VANO CONTRO TERRA, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNI E LOGGIA ANTISTANTE IL SOGGIORNO. ANNESSO ALL'APPARTAMENTO E' UN TERRENO PRATIVO DI CIRCA MQ 670 DI CUI CIRCA 290 IN QUOTA CON L'APPARTAMENTO. ADIACENTE ALLA COSTRUZIONE, SUL LATO OVEST, SI TROVA UN PICCOLO VANO ABUSIVO CON ACCESSO DALL'ESTERNO. Descrizione. La costruzione si trova ad un'altezza sul mare di circa 270 m, poche decine di metri sotto il crinale che costituisce lo spartiacque fra la conca di Moneglia e il versante esposto a nord verso Castiglione Chiavarese. Dall'immobile che, come si è detto, si trova a poche decine di metri dalla via Aurelia si raggiunge il casello autostradale di Sestri Levante in un quarto d'ora circa percorrendo una distanza di circa circa 8 km; in una quindicina di minuti si possono raggiungere in automobile le spiagge di Moneglia, Riva Trigoso o Sestri Levante. E' possibile parcheggiare sulla strada comunale che costituisce il confine nord del terreno pertinenziale, da cui si raggiunge l'appartamento con un breve percorso pedonale, in parte a scalini. La vista verso mare è decisamente aperta e spettacolare. La zona è caratterizzata da uso agricolo ed edificazione rada a destinazione residenziale; è sprovvista di servizi e di esercizi commerciali. La costruzione è recente, dei primi anni del secolo; comprende l'appartamento al piano terreno, che è contro terra sul lato nord, e l'unità immobiliare nel soprastante sottotetto. E' adiacente sul lato est ad un edificio di dimensioni poco inferiori.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 10/03/2007
Reg. gen. 2568 - Reg. part. 546
Quota: 1/1
Importo: € 962.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Not. V. Quagliata
Data: 27/02/2007
N° repertorio: 101085