

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 603/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
ELENCO ALLEGATI:.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 603/2018 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 278.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85.....	24



## INCARICO

---

In data 15/01/2019, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com), PEC [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu), Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Fabbricato rurale da terra a tetto, in corso di ristrutturazione, composto da piano terra, due piani soprastanti e sottotetto, con annessi corte antistante e altro limitrofo fabbricato rurale pertinenziale composto da piano terra e piano primo, entrostanti appezzamento di terreno, compreso nella vendita (bene n. 2, della consistenza di mq. 2835).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Terreno della consistenza di mq. 2835.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: Visure catastali, reperite dallo scrivente. Si segnala che, comunque, i beni immobili sono correttamente e



precisamente identificabili tramite le descrizioni e le puntualizzazioni esposte nel pignoramento e nel certificato notarile in atti.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: Visure catastali, reperite dallo scrivente. Si segnala che, comunque, i beni immobili sono correttamente e precisamente identificabili tramite le descrizioni e le puntualizzazioni esposte nel pignoramento e nel certificato notarile in atti.

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

La sig.ra #CORRAL# è proprietaria in regime di separazione dei beni.

I sig.ri #SCADUTO e SCIORTINO# sono proprietari in regime di comunione dei beni (reciproca).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria in regime di separazione dei beni.

I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono proprietari in regime di comunione dei beni (reciproca).

## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85

Il comparto confina, tramite il terreno mapp. 718 compreso nella vendita, con: strada, mappali 344,300,56,57,724,717 F. 6 NCT di Coreglia Ligure.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85

Il comparto confina, tramite il terreno mapp. 718 compreso nella vendita, con: strada, mappali 344,300,56,57,724,717 F. 6 NCT di Coreglia Ligure.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato RURale PT (cantine)	115,00 mq	132,00 mq	0,50	59,00 mq	2,70 m	Terra
Fabbricato rurale P1	97,00 mq	116,50 mq	1,00	116,50 mq	2,70 m	Primo
Balconi P1	5,00 mq	5,40 mq	0,30	1,62 mq	0,00 m	Primo
Fabbricato rurale P2	97,00 mq	116,50 mq	1,00	116,50 mq	2,70 m	Secondo
Balconi P2	5,00 mq	5,40 mq	0,30	1,62 mq	0,00 m	Secondo
Sottotetto	97,00 mq	116,50 mq	0,50	58,25 mq	0,00 m	Sottotetto
Fabbricato rurale (diruto)	80,00 mq	100,00 mq	0,25	25,00 mq	5,40 m	Terra e Primo
Corte pertinenziale ai fabbricati (mapp. 71 NCT)	122,00 mq	122,00 mq	0,10	12,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>390,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>390,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i criteri commerciali forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai criteri convenzionali indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

-verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

d) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

e) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

-la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

-la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

f) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

c) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

d) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto



di quelli principali):

-nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

-nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

•qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

-nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

-50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

-25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Per quanto riguarda il secondo fabbricato insistente sul mapp. 71 e compreso nella vendita, considerata una superficie a terra pari a mq. 50, si terrà conto della superficie lorda dei due piani (mq. 100 totali) ragguagliati a un coefficiente di 0,25, ovvero considerando l'edificio come superficie accessoria non accessibile direttamente dal fabbricato principale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno mapp. 718	2835,00 mq	2835,00 mq	0,02	56,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai sensi del DPR 138/98 si terrà conto di un coefficiente di ragguaglio pari al 2% per il calcolo della superficie commerciale, essendo considerato il terreno pertinenziale al fabbricato di cui allo stesso lotto unico di vendita.

Cronistoria Dati Catastali

## **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 25/11/1978 al 14/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato rurale



		Superficie (ha are ca) 300
Dal 14/09/1999 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 11/04/2005 al 19/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 19/09/2007 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 17/10/2007 al 13/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 13/04/2018 al 17/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 71 Qualità Fabbricato diruto Superficie (ha are ca) 300

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 25/11/1978 al 09/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 362 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5335
Dal 09/08/1999 al 14/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 718 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2835 Reddito dominicale 4,39 Reddito agrario € 5,12
Dal 14/09/1999 al 11/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 718 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2835 Reddito dominicale 4,39 Reddito agrario € 5,12
Dal 11/04/2005 al 19/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 718 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2835 Reddito dominicale 4,39 Reddito agrario € 5,12
Dal 19/09/2007 al 17/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 718 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2835 Reddito dominicale 4,39



		Reddito agrario € 5,12
--	--	------------------------

Il terreno al foglio 6 mappale 718 deriva per frazionamento del 09/08/1999 al n.3097.1/1999 dal mappale 362.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	71				Fabbricato diruto		300			

#### Corrispondenza catastale

Lo stato attuale non corrisponde a quello catastale, giacché i lavori eseguiti in forza del Permesso di Costruire in Variante n. 01/09 hanno comportato la modifica di sagoma del fabbricato, così come indicata al C.T., e la realizzazione di alcune delle previsioni progettuali ivi rappresentate.

Il fabbricato risulta allo stato grezzo, privo di finiture, serramenti e impianti. Lo stato attuale dell'immobile è comunque parzialmente difforme dal quello autorizzato. All'esito della regolarizzazione edilizio-urbanistica e del completamento dei lavori occorrerà procedere al suo accatastamento al NCEU e alla redazione di tipo mappale.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	718				Prato	1	2835	4,39	5,12	

#### Corrispondenza catastale

Relativamente al terreno non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sullo stesso terreno è stata realizzata strada carrabile concedente accesso al fabbricato insistente sul



mapp. 71 e compreso nel lotto di vendita, in attuazione delle previsioni di cui al Permesso di Costruire n. 01/2009.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

L'immobile si trova in fase di ristrutturazione. I lavori iniziati e autorizzati con PdC n. 01/09 in variante non sono stati ultimati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Il terreno risulta allo stato incolto, con la presenza di recinzioni delimitanti, in alcune zone, i confini del comparto.

La strada di accesso al fabbricato insistente sul mapp. 71 (bene n. 1) è in parte eseguita ma necessita di essere ultimata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Come risulta dall'atto not. C. Rivara del 14/09/1999, entrambi gli immobili costituenti il lotto di vendita "godono della servitù di passo anche carrabile senza sosta sulla strada sterrata che si diparte dalla strada comunale, realizzata in base a Concessione Edilizia numero 08/98 rilasciata dal Sindaco di Coreglia Ligure in data 30 Gennaio 1999. Con facoltà di porre nella porzione di strada del venditore mappale 55 tubazioni di qualsiasi tipo per allacciarsi alle pubbliche reti di servizi"

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Come risulta dall'atto not. C. Rivara del 14/09/1999, entrambi gli immobili costituenti il lotto di vendita "godono della servitù di passo anche carrabile senza sosta sulla strada sterrata che si diparte dalla strada comunale, realizzata in base a Concessione Edilizia numero 08/98 rilasciata dal Sindaco di Coreglia Ligure in data 30 Gennaio 1999. Con facoltà di porre nella porzione di strada del venditore mappale 55 tubazioni di qualsiasi tipo per allacciarsi alle pubbliche reti di servizi"

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

L'immobile risulta libero



L'immobile si trova allo stato grezzo, privo di finiture e impianti.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1952 al 14/09/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/08/1952		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	03/03/1953	457	503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Chiavari	09/12/1952	40	413		
Dal 14/09/1999 al 11/04/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rivara Carlo	14/09/1999	122173	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	14/09/1999	5646	7758
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2005 al 17/10/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Chiavari	02/09/2006	7364	10368
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari	14/02/2006	38	1055
Dal 17/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Liviera Zugiani Silvio	17/10/2007	5321	983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	15/11/2007	8193	12180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , sopra generalizzato, divenne proprietario, per 1/1 di piena proprietà:

- mappale 71: in forza di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto l'08/08/1952, registrata in data 09/12/1952 al n.40 vol.413, trascritta alla Conservatoria di Chiavari in data 03/03/1953 ai numeri 503/457 e per atto di divisione del 12/08/1967, ricevuto dal Dott. Cagnone Marco, Notaio in Lavagna(GE), numero 2898 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Chiavari in data 14/09/1967 ai numeri 5012/4094, con i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- mappale 718: per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1952 al 14/09/1999	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/08/1952		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	03/03/1953	457	503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari	09/12/1952	40	413
Dal 14/09/1999 al 11/04/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rivara Carlo	14/09/1999	122173	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	14/09/1999	5646	7758
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2005 al 17/10/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	02/09/2006	7364	10368
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari	14/02/2006	38	1055
Dal 17/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Liviera Zugiani Silvio	17/10/2007	5321	983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	15/11/2007	8193	12180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , sopra generalizzato, divenne proprietario, per 1/1 di piena proprietà:

- mappale 71: in forza di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto l'08/08/1952, registrata in data 09/12/1952 al n.40 vol.413, trascritta alla Conservatoria di Chiavari in data 03/03/1953 ai numeri 503/457 e per atto di divisione del 12/08/1967, ricevuto dal Dott. Cagnone Marco, Notaio in Lavagna(GE), numero 2898 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Chiavari in data 14/09/1967 ai numeri 5012/4094, con i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- mappale 718: per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 16/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Chiavari il 16/11/2007  
Reg. gen. 2463 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Note: Come risulta dagli atti di causa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è l'attuale titolare del rapporto costituito con il mutuo sopra indicato, essendo subentrata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di fusione per incorporazione stipulato in data 22/12/2008 a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 09/08/2018



Reg. gen. 6455 - Reg. part. 8130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 16/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Chiavari il 16/11/2007  
Reg. gen. 2463 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Note: Come risulta dagli atti di causa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è l'attuale titolare del rapporto costituito con il mutuo sopra indicato, essendo subentrata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di fusione per incorporazione stipulato in data 22/12/2008 a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 09/08/2018  
Reg. gen. 6455 - Reg. part. 8130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Come risulta dal CDU allegato alla presente, il bene immobile in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica.

Foglio: 6 Numero: 71 (295 mq)insiste interamente in zcina ARTR-IS: Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti sparsi, disciplinato dall'art. 91 delle N.T.A. del P.U.C.; insiste interamente in zona Asslns\_IS\_MA: Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento disciplinato dall'art. 49 delle N.T.A. del PTCP;



L'area insiste su zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 così come attribuito dal DM 24/04/1985

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Come risulta dal CDU allegato alla presente, il bene immobile in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica.

Foglio: 6 Numero: 718 (2850 mq)insiste parzialmente in zona ARTR-IS: Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti sparsi, disciplinato dall'art. 91 delle N.T.A. del P.U.C.(2428 mq);insiste parzialmente in zona PP-COR: Ambito di riqualificazione della Piana di Coreglia, disciplinato dall'art. 92. delle N.T.A. del P.U.C. (422 mq); insiste parzialmente in zona Asslms\_ANI\_MA: Area non insediata a regime normativo di Mantenimento disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del PTCP(114 mq);insiste parzialmente in zona Asslms\_IS\_MA: Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento disciplinato dall'art. 49 delle N.T.A. del PTCP(2735 mq);

L'area insiste su zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 così come attribuito dal DM 24/04/1985.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Permesso di Costruire in Variante n. 01/09 Comune di Coreglia Ligure - Autorizzazione Paesaggistica n. 2730 del 12/05/2009 Autorizzazione Paesaggistica n. 640/2011.

L'immobile risulta in stato di ristrutturazione e al grezzo. Mancano le finiture, i serramenti e gli impianti, le tegole di copertura, le lattonerie, così come attestato dalle immagini fotografiche allegate alla presente (All. A).

Rispetto allo stato di progetto concessionato in variante (ved. All. 7c) l'immobile risulta difforme, essendo state variate le dimensioni interne dei locali e la sagoma dell'edificio. Si ravvisa, in particolare, un'impronta maggiore al suolo (PT adibito a cantine più ampio del concessionato) e ai piani superiori. Si ravvisa altresì una maggiore altezza al colmo, la realizzazione di n. 7 bucatore a tetto (lucernai) invece delle 4 concessionate. Risultano inoltre diversamente distribuiti gli spazi interni ai vari livelli dell'edificio.

I lavori dovevano essere terminati entro il 30/06/2013, ma risultano, come detto, incompiuti.

L'immobile è privo di agibilità (ovviamente) e di collaudo statico delle strutture.

Considerata la presenza del fabbricato limitrofo, anch'esso ricompreso nella presente vendita e vista la necessità di completare i lavori per rendere il fabbricato abitabile, si ritiene possibile l'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria, anche sfruttando - eventualmente - il recupero della volumetria del predetto fabbricato attiguo.

Si ritiene che la necessità di attuare una sanatoria comporti una diminuzione del valore di stima pari al 12,5% (1/8 del valore), oltre alla necessità di sopportare oneri per la corresponsione di parcelle professionali a tecnici abilitati per l'espletamento delle pratiche edilizie, catastali e strutturali



necessitate dalle regolarizzazioni di cui sopra e dalle imposizioni normative.

Si precisa che, riguardo alle strutture e all'assenza di collaudo statico, viste anche le modifiche normative intercorse dall'epoca di realizzazione dei lavori (non ultimati) occorrerà provvedere a un ricalcolo e verifica delle stesse strutture, ai fini di consentire il loro collaudo. Occorrerà inoltre sanare la realizzazione di manufatti non ricompresi nell'originale progetto strutturale. Tutte le attività sopra elencate marginalizzano una quota per onorari stimata nel 10% del valore delle opere di completamento dell'edificio (queste ultime calcolate come in All. 8b).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

Permesso di Costruire in Variante n. 01/09 Comune di Coreglia Ligure - Autorizzazione Paesaggistica n. 2730 del 12/05/2009 Autorizzazione Paesaggistica n. 640/2011.

La strada prevista nel PdC 01/09 risulta allo stato incompleto

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

Tenuto conto della natura dei beni immobili pignorati, si ritiene necessario formare un solo lotto di vendita, anche per agevolare le occorrenti pratiche di sanatoria necessarie ai fini dell'ottenimento - allo stato completato dei lavori - dell'agibilità del fabbricato insistente sul mapp. 71 e allo stato in corso di ristrutturazione.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85  
Fabbricato rurale da terra a tetto, in corso di ristrutturazione, composto da piano terra, due piani soprastanti e sottotetto, con annessi corte antistante e altro limitrofo fabbricato rurale pertinenziale composto da piano terra e piano primo, entrostanti appezzamento di terreno, compreso nella vendita (bene n. 2, della consistenza di mq. 2835).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 71, Qualità Fabbricato diruto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 255.648,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



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

Tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, ovvero della necessità di completare i lavori per renderlo abitabile ed agibile, la valutazione verrà operata secondo i seguenti criteri.

- 1) Si valuterà l'intero comparto immobiliare (costituente il lotto per intero, ossia i mappali 71 e 718, nelle loro consistenze commerciali), tenendo conto dell'esito finale della ristrutturazione, ovvero dell'ottenimento di un villino bifamiliare.
- 2) A tale valutazione occorrerà decurtare il costo delle opere di completamento, inclusi costi professionali
- 3) All'esito delle stime di cui ai punti 1 e 2 occorrerà applicare un deprezzamento, volto a cogliere i costi correlati alla necessità di sanare urbanisticamente, amministrativamente e catastalmente lo stato del'immobile, ovvero di dar corso a tutte le procedure di sanatoria (edilizia e strutturale) volte a conseguire l'agibilità dell'edificio e delle sue pertinenze. Tale devalutazione verrà operata applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 12,5%.

#### 1) VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona centrale cod. B1 microzona 1. Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (I Semestre 2018) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/7, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Ville e Villini". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.150,00/mq ed Euro 1.650,00/mq allo stato "normale". Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1.200,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero e normale, nelle condizioni finali del comparto (agibilità ottenuta); tale valutazione unitaria deve essere amplificata, come da istruzioni OMI, nella misura del 30% per tenere conto dello stato di ultima ristrutturazione, ovvero di uno stato "Ottimo". La valutazione del comparto pertanto assomma un valore unitario di Euro 1.560,00/mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'intero lotto, pari a mq. 447,39, il valore al nuovo e ultimato degli immobili costituenti il lotto di vendita è stimato in Euro 698.000,00 (arrotondati).

#### 2) COSTI DI COMPLETAMENTO

I costi di completamento dei lavori vengono stimati utilizzando i parametri oggettivi rilevati



dal CRESME e riferiti all'attualità per la zona di intervento in esame, così come riferito nel dettaglio in All. 8c. Tenuto conto di una superficie di intervento (stimata e opportunamente ragguagliata in coerenza con i criteri CRESME) di mq. 436,12 e di un costo unitario di completamento pari a Euro 592,93/mq., il costo di completamento complessivo assomma Euro 258.588,63.

Come indicato in precedenza, l'occorrente intervento di tecnici abilitati, necessario per adire le pratiche tecniche e le vie amministrative occorrenti per conseguire l'agibilità finale dell'immobile, comporterà una ulteriore decurtazione. I loro onorari sono stimati come incidenti per il 10% del costo di completamento anzi valutato.

Alle somme sopra esposte occorrerà aggiungere gli accessori di legge come dovuti e nelle aliquote applicabili.

Complessivamente, i costi correlati al completamento dei lavori assommano quindi Euro 318.000,00 (arrotondati).

### 3) DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA'

Le irregolarità che affliggono l'immobile e i costi amministrativi e materiali da sostenersi per sanare gli abusi riscontrati sono stimati incidere per il 12,5% del valore a nuovo dell'immobile, per complessivi Euro 87.250,00.

Il valore dell'intero lotto di vendita (costituito dai mappali 71 e 718) è quindi pari a Euro 698.00,00-318.000,00-87.250,00 = Euro 292.750,00 che ragguagliano, rispetto alla superficie commerciale dell'intero lotto, Euro 654,35/mq.

Il valore dei beni immobili ricadenti nel mappale 71 assomma pertanto Euro 255.648,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85  
Terreno della consistenza di mq. 2835.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 718, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 37.101,65

SI RIMANDA AI DETTAGLI ESPOSTI NELLA CORRISPONDENTE SEZIONE RELATIVA AL BENE N. 1

Tenuto conto di un valore unitario di superficie commerciale stimato pari a Euro 654,35/mq. il valore dei beni immobili ricadenti nel mappale 718 assomma Euro 37.101,65.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85	390,69 mq	654,35 €/mq	€ 255.648,00	100,00	€ 255.648,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85	56,70 mq	654,35 €/mq	€ 37.101,65	100,00	€ 37.101,65
Valore di stima:					€ 292.749,65



Valore di stima: € 292.749,65

Deprezzamento del 5,04 %

**Valore finale di stima: € 278.000,00**

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

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.

Serra Riccò, li 05/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gennaro Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

---

**A. Documentazione fotografica**

- All. 1. Perizia di stima (versione privacy)
- All. 2. Visure catastali storiche immobili
- All. 3. Estratto di mappa NCT
- All. 4. Stralcio planimetrico immobili come da restituzione grafica del rilievo effettuato
- All. 5. Atto notarile ultima compravendita
- All. 6. Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 7. Istanza visura SUE – Documentazione reperita c/o SUE
- All. 8. Valutazioni OMI – Stima costi di completamento – Stima valore comparto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85  
Fabbricato rurale da terra a tetto, in corso di ristrutturazione, composto da piano terra, due piani soprastanti e sottotetto, con annessi corte antistante e altro limitrofo fabbricato rurale pertinenziale composto da piano terra e piano primo, entrostanti appezzamento di terreno, compreso nella vendita (bene n. 2, della consistenza di mq. 2835).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 71, Qualità Fabbricato diruto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta dal CDU allegato alla presente, il bene immobile in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica. Foglio: 6 Numero: 71 (295 mq)insiste interamente in zcna ARTR-IS: Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti sparsi, disciplinato dall'art. 91 delle N.T.A. del P.U.C.; insiste interamente in zona Asslns\_IS\_MA: Inse diamento Sparso a regime normativo di Mantenimento ·disciplinato dall'art. 49 delle N.T.A. del PTCP; L'area insiste su zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 così come attribuito dal DM 24/04/1985
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85  
Terreno della consistenza di mq. 2835.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 718, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta dal CDU allegato alla presente, il bene immobile in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica. Foglio: 6 Numero: 718 (2850 mq)insiste parzialmente in zona ARTR-IS: Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti sparsi, disciplinato dall'art. 91 delle N.T.A. del P.U.C.(2428 mq);insiste parzialmente in zona PP-COR: Ambito di riqualificazione della Piana di Coreglia, disciplinato dall'art. 92. delle N.T.A. del P.U.C. (422 mq); insiste parzialmente in zona Asslns\_ANI\_MA: Area non insediata a regime normativo di Mantenimento disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del PTCP(114 mq);insiste parzialmente in zona Asslns\_IS\_MA: Inse diamento Sparso a regime normativo di Mantenimento disciplinato dall'art. 49 delle N.T.A. del PTCP(2735 mq); L'area insiste su zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lettera d) del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 così come attribuito dal DM 24/04/1985.

**Prezzo base d'asta: € 278.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 603/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 71, Qualità Fabbricato diruto	<b>Superficie</b>	390,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in fase di ristrutturazione. I lavori iniziati e autorizzati con PdC n. 01/09 in variante non sono stati ultimati.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato rurale da terra a tetto, in corso di ristrutturazione, composto da piano terra, due piani soprastanti e sottotetto, con annessi corte antistante e altro limitrofo fabbricato rurale pertinenziale composto da piano terra e piano primo, entrostanti appezzamento di terreno, compreso nella vendita (bene n. 2, della consistenza di mq. 2835).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Coreglia Ligure (GE) - Via Pian di Coreglia 85		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 718, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	56,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta allo stato incolto, con la presenza di recinzioni delimitanti, in alcune zone, i confini del comparto. La strada di accesso al fabbricato insistente sul mapp. 71 (bene n. 1) è in parte eseguita ma necessita di essere ultimata.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno della consistenza di mq. 2835.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Chiavari il 16/11/2007  
Reg. gen. 2463 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Note: Come risulta dagli atti di causa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è l'attuale titolare del rapporto costituito con il mutuo sopra indicato, essendo subentrata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di fusione per incorporazione stipulato in data 22/12/2008 a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Chiavari il 09/08/2018  
Reg. gen. 6455 - Reg. part. 8130  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA LIGURE (GE) - VIA PIAN DI COREGLIA 85**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Chiavari il 16/11/2007  
Reg. gen. 2463 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Note: Come risulta dagli atti di causa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è l'attuale titolare del rapporto costituito con il mutuo sopra indicato, essendo subentrata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di fusione per incorporazione stipulato in data 22/12/2008 a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 09/08/2018

Reg. gen. 6455 - Reg. part. 8130

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

