TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Copello Pier Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 9
- Stato conservativo 10
- Caratteristiche costruttive prevalenti 10
- Stato di occupazione 10
- Provenienze Ventennali 11
- Formalità pregiudizievoli 12
- Regolarità edilizia 13
- Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 17
- **Lotto Unico** 17

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2025 del R.G.E. 18
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 270.602,00** 18

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

INCARICO

All'udienza del 11/12/2025, il sottoscritto Geom. Copello Pier Emilio, con studio in Via C.S. S. Andrea Rovereto, 51/E - 16043 - Chiavari (GE), email info@geometracopello.it, PEC pieremilio.copello@geopec.it, Tel. 0185 318414, Fax 0185 318414, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile ad uso commerciale sito in Comune di Moneglia , Città Metropolitana di Genova, contraddistinto dai civici n. 51, 52 e 53 di Corso Libero Longhi, catastalmente censita con i subalterni 31, 37 e 40 della particella 297 del fg. 19.
La collocazione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare con riferimento all' abitato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2).
Il fabbricato nel quale l'immobile ricade è ripreso nella fotografia n. 1 (fabbricato di colore giallo), ed è sito al piano strada.
L'accesso principale all'unità immobiliare avviene direttamente da Corso Libero Longhi (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) attraversando una veranda esterna (fotografie n. 5, n. 6 e n.7).
L'immobile , come detto attualmente in locazione ed utilizzato ad uso ristorante, è composto nella parte principale dalla zona per gli avventori del locale (fotografie n. 8, n. 9, n. 10) con adiacente una saletta sempre riservata alla consumazione dei cibi (fotografie n. 11-12) , da una zona adibita a bar (fotografie n. 13e n. 14) , da una zona riservata agli impianti di conservazione dei cibi (fotografie n. 16 , n. 17 e n. 18), da una zona cucina (fotografie n. 19, n. 20) , da una dispensa (fotografie n. 21 e n. 22), da un servizio igienico per il pubblico (vedasi fotografie n. 23e n. 24) ed da un servizio igienico per il personale (vedasi fotografie n. 25 e n. 26), e come già accennato da una veranda esterna (fotografie n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nell'insieme a confine con Corso Libero Longhi, subalterni 32 e 39 stessa particella, vano scale, subalterno 39 stessa particella, particella 300 del fg. 19

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	113,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**129,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**129,00 mq**		

I locali hanno altezza variabile da m. 3,35, a m. 3,35,a m. 2,46, a m. 2,30 nei locali bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/08/1961** al **23/01/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **30/06/1987** al **05/08/1961**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **23/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **07/07/2008** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297 , Sub. 31 (ex 4) Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **07/07/2008** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **07/07/2008** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Piano T
Dal **07/07/2008** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **07/07/2008** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **07/07/2008** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 (ex 4) Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **27/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **27/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **27/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **27/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **27/11/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **28/12/2015** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **13/03/2018** al **23/01/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **27/11/2019** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **27/11/2019** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Piano T
Dal **27/11/2019** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **27/11/2019** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **27/11/2019** al **29/01/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T
Dal **29/01/2020** al **16/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 31 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 58 mq Piano T
Dal **29/01/2020** al **30/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 37 Categoria C1 Cl.5, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Piano T
Dal **29/01/2020** al **04/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 297, Sub. 40 Categoria C1 Cl.5, Cons. 37 Superficie catastale 40 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	297	31		C1	5	54	58 mq	2423,53 €	T	
	19	297	37		C1	5	22	25 mq	987,36 €	T	
	19	297	40		C1	5	37	40 mq	1660,56 €	T	

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

Corrispondenza catastale

Sulle planimetrie catastali non viene indicata la veranda.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, così come desumibile anche dalla documentazione fotografica, può essere indicato mediamente buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: sud - ovest
Altezze interne : variabili - da un massimo di mt. 3,85 (cucina) ad un minimo di mt. 2,30 (servizi igienici).
Struttura portante del fabbricato : pilastri e travi in cemento armato.
Solaio : in laterocemento.
Pareti interne : in laterizio intonacato a civile tinteggiati con idropittura.
Soffitti : finitura ad intonaco civile tinteggiati con idropittura.
Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica monocottura di vari formati e tonalità cromatiche.
Porte interne : in legno.
Infissi interni : in legno e in p.v.c.
Infissi esterni : nessuno.
Acqua : fornitura di rete dal civico acquedotto.
Energia elettrica : fornitura di rete ENEL.
Impianto elettrico : sottotraccia.
Gas: fornitura di rete.
Impianto TV : presente.

DOTAZIONI CONDOMINALI
Copertura del fabbricato: piana calpestabile .
Prospetti di facciata : in discrete condizioni di manutenzione – al momento del sopralluogo in corso lavori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/04/2018
- Scadenza contratto: 28/02/2030
- Scadenza disdetta: 29/08/2029

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.400,00

La prima scadenza del contratto è avvenuta in data 29/02/2024.
A termini di contratto "...la locazione avrà durata di sei anni con inizio dal 1 marzo 2018 e con termine al 29 febbraio 2024. Ai sensi dell'art. 27 delle legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata..".

PRECISAZIONE

Nel contratto vengono indicati i seguenti dati catastali:
- fg. 19 mappale 297 sub 31
- fg. 19 mappale 297 sub 37

La perimetrazione evidenziata sulla planimetria catastale allegata al contratto registrato comprende anche il subalterno 40 , non indicato nell'elenco riportato sul contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/01/2005** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	09/10/2008	10236	7941
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/11/2005** al **28/12/2015**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	30/08/2007	9436	6307

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2015** al **14/02/2020**	**** Omissis ****	**denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	02/05/2017	3764	2885
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/02/2020** al **29/05/2026**	**** Omissis ****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alessandra Lai con sede in Lavagna	29/01/2020	4016	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Chiavari	14/02/2020	1392	1105
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 29/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Chiavari il 13/08/2025
  Reg. gen. 8773 - Reg. part. 7330
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

REGOLARITÀ EDILIZIA

Regolarità edilizio urbanistica : sommariamente conforme alla D.I.A. protocollo 0000757 del 26.01.2007 ma con lievi modifiche interne per bucature interne e posizione pareti da sanare.

Agibilità fabbricato :
non fornita da parte del funzionario comunale che ha riferito di non aver avuto disponibilità di tempo per l'accesso all'archivio .

Si precisa che sebbene lo scrivente abbia provveduto ad inviare istanza di accesso agli atti al Comune di Moneglia in data 19.01.2026, protocollata in data 21.01.2026 al n. 875, ad oggi non ha avuto riscontro circa la situazione edilizio urbanistica della veranda in merito alla quale non può, per tanto, esprimere alcun giudizio di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliari cade nel Condominio di Piazzale Europa 7 - Moneglia
e concorre per millesimi generali 67,39.
Si rimanda e si intende qui integralmente riportato quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore e prodotto come Allegato 11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non sono stati creati lotti

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T
  Trattasi di un immobile ad uso commerciale sito in Comune di Moneglia , Città Metropolitana di Genova, contraddistinto dai civici n. 51, 52 e 53 di Corso Libero Longhi, catastalmente censita con i subalterni 31, 37 e 40 della particella 297 del fg. 19. La collocazione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare con riferimento all' abitato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). Il fabbricato nel quale l'immobile ricade è ripreso nella fotografia n. 1 (fabbricato di colore giallo), ed è sito al piano strada. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene direttamente da Corso Libero Longhi (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) attraversando una veranda esterna (fotografie n. 5, n. 6 e n.7). L'immobile , come detto attualmente in locazione ed utilizzato ad uso ristorante, è composto

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

nella parte principale dalla zona per gli avventori del locale (fotografie n. 8, n. 9, n. 10) con adiacente una saletta sempre riservata alla consumazione dei cibi (fotografie n. 11-12) , da una zona adibita a bar (fotografie n. 13e n. 14) , da una zona riservata agli impianti di conservazione dei cibi (fotografie n. 16 , n. 17 e n. 18), da una zona cucina (fotografie n. 19, n. 20) , da una dispensa (fotografie n. 21 e n. 22), da un servizio igienico per il pubblico (vedasi fotografie n. 23e n. 24) ed da un servizio igienico per il personale (vedasi fotografie n. 25 e n. 26), e come già accennato da una veranda esterna (fotografie n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 31, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 37, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 40, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 335.400,00
Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo che consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene di cui alla presente procedura (soggetto).
Le fonti di informazioni consultate sono :
a) l'Agenzia del Territorio – Banca dati O.M.I.
b) offerte reperite su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).
Dati OMI: Provincia: GENOVA Comune: Moneglia Fascia/zona: centrale
Microzona: 1
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale
Per i negozi i valori variano : da un minimo di €. 1.450,00/mq. ad un massimo di €. 2.850,00/mq.
In virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di procedura, così come dello
stato di conservazione sia delle parti comuni che dell'immobile stesso , e soprattutto della sua collocazione fronte mare lo scrivente ha ritenuto congruo prendere quale parametro di riferimento il valore massimo anche in considerazione di quanto emerso da ricerche su piazza ove è stato reperita un'offerta per immobile simile a quello oggetto di stima ad €. 2.850.00/mq.
Si deve tenere in considerazione, inoltre , il fattore economico per il quale i prezzi di offerta comparenti sulle
inserzioni di vendita non coincide mai con il prezzo effettivo di realizzo attese le condizioni di mercato ove la fissazione del prezzo di vendita è comunque definito dalla domanda e ciò anche in virtù delle modalità e tempistiche di pagamento del bene .
Tutto ciò è confermato dai dati derivanti dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"
condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall' Agenzia delle Entrate – Territorio ove
risulta che la variazione media (delta) tra i prezzi "iniziali" (offerta) indicati sulle inserzioni ed il prezzo indicato nei rogiti risulta , con riferimento al secondo trimestre 2025 (ultimo dato disponibile) , pari a -7,8 punti percentuali .
Ne consegue che il più probabile valore di realizzo , al metro quadrato, per gli immobili presi a riferimento
quali comparabili, applicando la detrazione media indicata nel 7,8%, risulta essere pari a circa €. 2.600,00/mq. che lo scrivente indica quale valore unitario.
Lo scrivente ritiene di non dover applicare nessun decremento al valore atteso che l'immobile risulta locato in quanto l'attuale canone di locazione risulta superiore al valore massimo O.M.I. indicato in €. 14,50/mq/mese e quindi €.1.870,00/mese.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Ristorante Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T	129,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 335.400,00	100,00%	€ 335.400,00
				Valore di stima:	€ 335.400,00

Valore di stima: € 335.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute ordinarie	12.536,00	€
Spese condominiali insolute straordinarie	31.992,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (al momento non quantificabili ma solo stimabili)	3.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 270.602,00**

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

Chiavari, li 10/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Copello Pier Emilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Ortofoto - ortofoto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale sub 31
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale visura catastale sub 31
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale sub. 37

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 37
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catastale sub 40
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - planimetria catatale sub. 40
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - vax
- ✓ N° 10 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - riparti e situazione debitoria condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 29/05/2026)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - atto di divisione

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T
  Trattasi di un immobile ad uso commerciale sito in Comune di Moneglia , Città Metropolitana di Genova, contraddistinto dai civici n. 51, 52 e 53 di Corso Libero Longhi, catastalmente censita con i subalterni 31, 37 e 40 della particella 297 del fg. 19. La collocazione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare con riferimento all' abitato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). Il fabbricato nel quale l'immobile ricade è ripreso nella fotografia n. 1 (fabbricato di colore giallo), ed è sito al piano strada. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene direttamente da Corso Libero Longhi (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) attraversando una veranda esterna (fotografie n. 5, n. 6 e n.7). L'immobile , come detto attualmente in locazione ed utilizzato ad uso ristorante, è composto nella parte principale dalla zona per gli avventori del locale (fotografie n. 8, n. 9, n. 10) con adiacente una saletta sempre riservata alla consumazione dei cibi (fotografie n. 11-12) , da una zona adibita a bar (fotografie n. 13e n. 14) , da una zona riservata agli impianti di conservazione dei cibi (fotografie n. 16 , n. 17 e n. 18), da una zona cucina (fotografie n. 19, n. 20) , da una dispensa (fotografie n. 21 e n. 22), da un servizio igienico per il pubblico (vedasi fotografie n. 23e n. 24) ed da un servizio igienico per il personale (vedasi fotografie n. 25 e n. 26), e come già accennato da una veranda esterna (fotografie n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 31, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 37, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 40, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 270.602,00**

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 306/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.602,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Moneglia (GE) - C.so Libero Longhi civ. 51-52-53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 297, Sub. 31, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 37, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 297, Sub. 40, Categoria C1	**Superficie**	129,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, così come desumibile anche dalla documentazione fotografica, può essere indicato mediamente buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile ad uso commerciale sito in Comune di Moneglia , Città Metropolitana di Genova, contraddistinto dai civici n. 51, 52 e 53 di Corso Libero Longhi, catastalmente censita con i subalterni 31, 37 e 40 della particella 297 del fg. 19. La collocazione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare con riferimento all' abitato è evidenziata nella ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). Il fabbricato nel quale l'immobile ricade è ripreso nella fotografia n. 1 (fabbricato di colore giallo), ed è sito al piano strada. L'accesso principale all'unità immobiliare avviene direttamente da Corso Libero Longhi (fotografie n. 4, n. 5 e n. 6) attraversando una veranda esterna (fotografie n. 5, n. 6 e n.7). L'immobile , come detto attualmente in locazione ed utilizzato ad uso ristorante, è composto nella parte principale dalla zona per gli avventori del locale (fotografie n. 8, n. 9, n. 10) con adiacente una saletta sempre riservata alla consumazione dei cibi (fotografie n. 11-12) , da una zona adibita a bar (fotografie n. 13e n. 14) , da una zona riservata agli impianti di conservazione dei cibi (fotografie n. 16 , n. 17 e n. 18), da una zona cucina (fotografie n. 19, n. 20) , da una dispensa (fotografie n. 21 e n. 22), da un servizio igienico per il pubblico (vedasi fotografie n. 23e n. 24) ed da un servizio igienico per il personale (vedasi fotografie n. 25 e n. 26), e come già accennato da una veranda esterna (fotografie n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Chiavari il 13/08/2025
  Reg. gen. 8773 - Reg. part. 7330
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c94a8905c7d26ced706301c5aa9037d