

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mosci Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2025 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 579.000,00	22

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 273.476,02	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a , edificio , interno 2, piano S1 - T	24



In data 03/07/2025, il sottoscritto Arch. Mosci Armando, con studio in Mura Dello Zerbino, 18 - 16122 - Genova (GE), email a.mosci@awn.it, PEC armando.mosci@archiworldpec.it, Tel. 333 2773363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a , edificio , interno 2, piano S1 - T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un rustico ristrutturato sul monte di Portofino individuato dal civ.40 B di Via Gave a Santa Margherita Ligure.

L'immobile è costituito da un piano terra seminterrato ed un primo piano contro terra non collegati internamente per complessivi 122 mq. circa

Al primo terra si trovano due stanze e due bagni, al primo piano un ampio soggiorno con angolo cottura, camino e w.c. I due piani non sono collegati internamente.

Di fronte all'ingresso del piano terra si trova una stretta fascia collegata alla scala esterna in pietra che porta ad un'altra fascia, coperta con una tettoia, e che dalla quale si accede al primo piano.

Da questa fascia tramite altra scala si accede alla parte di copertura sistemata a terrazza con una tettoia ed un piccolo forno.

L'immobile gode ampia visuale sul territorio sottostante ed il mare.

L'immobile è circondato da un ampio terreno di 27.080 mq circa.

La ristrutturazione è sostanzialmente completata anche se, ad esempio, mancano ancora le porte delle camere e dei bagni.

E' doveroso sottolineare le forti difficoltà di accesso alla proprietà che non è raggiungibile con un veicolo, ma solo pedonalmente.

Per la precisione, chi disponesse dell'autorizzazione necessaria, con un piccolo veicolo od uno scooter, può risalire il percorso che per circa 4 chilometri sale dall'Albergo Splendido di Portofino, in seguito il percorso è costituito da un accidentato sentiero di circa 300 metri che porta al cancelletto della proprietà.

Dal cancelletto tramite un ripido sentiero in abbandono si raggiunge l'edificio.

La proprietà è raggiungibile anche sentiero che sale da Paraggi o dalle Gave con partenza da Nozarego.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/09/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A partire da Nord e procedendo in senso orario con e seguenti particelle del Foglio 11 :139,140,154,213,155,173,169,167,635,634,163,159,136 e 137

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,01 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,93 m	Terra
Abitazione	43,80 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,10 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	572			A4	1	5	102 mq	271,14 €		

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	148				Oliveto	3	72,70 mq	22,53 €	18,77 €	
11	150				Bosco misto	1	9,10 mq	0,85 €	0,23 €	
11	151				Oliveto	3	68,70 mq	21,29 €	17,74 €	
11	152				Castagneto da frutto	2	19,40 mq	3,01 €	1,1 €	
11	164				Bosco ad alto fusto	2	64,5 mq	4,66 €	1,33 €	
11	168				Bosco misto	1	36,4 mq	3,38 €	0,94 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale della part.572 (fabbricato) non corrisponde allo stato dei luoghi.
Anche ai fini della regolarizzazione edilizio-urbanistica occorre presentare nuova planimetria del fabbricato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile appare non utilizzato da diverso tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/2007 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Verde di Santa Margherita Ligure	02/11/2007	6147	2396

Dal 10/03/2008 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	10/11/2007	11947	8032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Guglielmoni di Rapallo	10/03/2008	10015	2243
		Trascrizione			
Dal 30/06/2008 al 22/05/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/03/2008	2713	2025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Guglielmoni di Rapallo	30/06/2008	10192	2390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	08/07/2008	6743	5112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda al certificato notarile del 22 maggio 2025 a firma del Not. Enrico Girola di Como

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 10/11/2007
Reg. gen. 11948 - Reg. part. 2414
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 15/05/2025
Reg. gen. 4882 - Reg. part. 4108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 48824 - Reg. part. 4108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Riguardo ai terreni compresi nel Lotto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Margherita ligure in data 4 Agosto 2025 al n.48/2025 N.1 .
In particolare tutti i terreni rientrano nella Zona 10 - Zona di rispetto assoluto di cui art.23 delle Norme urbanistico-edilizie di attuazione del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Santa Margherita Ligure.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto al progetto presentato come evidenziato nel disegno allegato.

Sull'immobile è stato presentato un progetto (09-415) ed una successiva variante (P12 -263) rispetto al quale si riscontra che una camera risulta più ampia comunque senza aumento di volume.

La maggiore ampiezza è dovuta alla mancata realizzazione di un cappotto interno.

Al primo piano dove era previsto antibagno e bagno è stato realizzato solo il bagno.

Alla fine della regolarizzazione di tali modifiche interne è necessaria la presentazione di una sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a , edificio , interno 2, piano S1 - T

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un appartamento contraddistinto dall'interno 2 del civico 30A di Via A.M.Maragliano a Santa Margherita Ligure.

La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni 50.

L'appartamento è costituito ingresso, soggiorno,tre camere,cucina, un bagno, un w.c.e dispensa per complessivi circa 145 mq di superficie lorda oltre ad un giardino di circa 82 mq. accessibile dal soggiorno tramite breve scaletta.

E'annessa all'appartamento una cantina di circa 9 mq. al piano seminterrato

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Partendo da Nord e procedendo in senso orario: vialetto da via privata da Via Maragliano, distacco dal civ.34 di Via Maragliano, Via Tigullio, vano scala condominiale e androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	120,61 mq	145,14 mq	1	145,14 mq	3,00 m	Terra
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino	81,30 mq	81,30 mq	0,18	14,63 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				162,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda al certificato notarile del 22 maggio 2025 a firma del Not.Enrico Girola di Como

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	816	10-9		A2	2	7,5	154 mq	1530 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta sostanzialmente le caratteristiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato, sono stati sostituiti i sanitari.

PARTI COMUNI

Sono compresi nella proprietà

-la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condomiali, come da regolamento di condominio allegato all'atto del 21.3.59 rep.1 1892/1 147 Notaio Alberto La Pegna trascritto in data 16.4.59 ai nr.1543/1451 ;

-proporzionale quota di comproprietà sulla metà della porzione di strada privata che partendo dalla Via Maragliano dà accesso alla casa stessa e precisamente sulla porzione delta stessa strada antistante tutto il fronte del caseggiato e sulla metà del distacco a sudest della casa verso il caseggiato al civico nr.34 di Via Maragliano; in quanto detta striscia privata e detta porzione di distacco fanno parte della proprietà condominiale del caseggiato, gravati da servitù di passo carraio come da atto del 21 .3.59 di cui sopra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è utilizzato saltuariamente dalla comproprietaria ex moglie dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2003 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardo Landi di Milano	16/04/2003	6762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/05/2003	53244	4143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda al certificato notarile del 22 maggio 2025 a firma del Not.Enrico Girola di Como

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 10/11/2007
Reg. gen. 11948 - Reg. part. 2414
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 15/05/2025
Reg. gen. 48824 - Reg. part. 4108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 15/05/2025
Reg. gen. 4882 - Reg. part. 4108
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si rimanda al certificato notarile del 22 maggio 2025 a firma del Not. Enrico Girola di Como

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Santa Margherita Ligure.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto al progetto presentato come evidenziato nel disegno allegato.

Alla fine della regolarizzazione di tali modifiche interne è necessaria la presentazione di una sanatoria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



I due lotti sono relativi a due immobili distinti per localizzazione e caratteristiche

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B

L'immobile in oggetto è un rustico ristrutturato sul monte di Portofino individuato dal civ.40 B di Via Gave a Santa Margherita Ligure. L'immobile è costituito da un piano terra seminterrato ed un primo piano contro terra non collegati internamente per complessivi 122 mq. circa. Al primo piano si trovano due stanze e due bagni, al primo piano un ampio soggiorno con angolo cottura, camino e w.c. I due piani non sono collegati internamente. Di fronte all'ingresso del piano terra si trova una stretta fascia collegata alla scala esterna in pietra che porta ad un'altra fascia, coperta con una tettoia, e che dalla quale si accede al primo piano. Da questa fascia tramite un'altra scala si accede alla parte di copertura sistemata a terrazza con una tettoia ed un piccolo forno. L'immobile gode di ampia visuale sul territorio sottostante ed il mare. L'immobile è circondato da un ampio terreno di 27.080 mq. circa. La ristrutturazione è sostanzialmente completata anche se, ad esempio, mancano ancora le porte delle camere e dei bagni. E' doveroso sottolineare le forti difficoltà di accesso alla proprietà che non è raggiungibile con un veicolo, ma solo pedonalmente. Per la precisione, chi disponesse dell'autorizzazione necessaria, con un piccolo veicolo od uno scooter, può risalire il percorso che per circa 4 chilometri sale dall'Albergo Splendido di Portofino, in seguito il percorso è costituito da un accidentato sentiero di circa 300 metri che porta al cancelletto della proprietà. Dal cancelletto tramite un ripido sentiero in abbandono si raggiunge l'edificio. La proprietà è raggiungibile anche sentiero che sale da Paraggi o dalle Gave con partenza da Nozarego.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 572, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 148, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 150, Qualità Bosco misto - Fg. 11, Part. 151, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 152, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 164, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 168, Qualità Bosco misto. Valore di stima del bene: € 619.760,00

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato LOTTO N.1 PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B	122,00 mq	5.080,00 €/mq	€ 619.760,00	100,00%	€ 619.760,00
Valore di stima:					€ 619.760,00

Valore di stima: € 620.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 579.000,00

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato LOTTO N.1 PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il valore sopra indicato è da intendersi comprensivo dell'incidenza dei terreni che compongono il lotto.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a , edificio , interno 2, piano S1 - T

L'immobile consiste in un appartamento contraddistinto dall'interno 2 del civico 30A di Via A.M.Maragliano a Santa Margherita Ligure. La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni 50. L'appartamento è costituito ingresso, soggiorno,tre camere,cucina, un bagno, un w.c.e dispensa per complessivi circa 145 mq di superficie lorda oltre ad un giardino di circa 82 mq. accessibile dal soggiorno tramite breve scaletta. E'annessa all'appartamento una cantina di circa 9 mq. al piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 816, Sub. 10-9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 289.974,76

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato LOTTO N.2 PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a , edificio , interno 2, piano S1 - T	162,77 mq	3.563,00 €/mq	€ 579.949,51	50,00%	€ 289.974,76
Valore di stima:					€ 289.974,76

Valore di stima: € 289.974,76

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 273.476,02

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato "LOTTO N.2 PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il valore sopra indicato è da intendersi comprensivo della cantina

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

Genova, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mosci Armando

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B

L'immobile in oggetto è un rustico ristrutturato sul monte di Portofino individuato dal civ.40 B di Via Gave a Santa Margherita Ligure. L'immobile è costituito da un piano terra seminterrato ed un primo piano contro terra non collegati internamente per complessivi 122 mq. circa. Al primo piano si trovano due stanze e due bagni, al primo piano un ampio soggiorno con angolo cottura, camino e w.c. I due piani non sono collegati internamente. Di fronte all'ingresso del piano terra si trova una stretta fascia collegata alla scala esterna in pietra che porta ad un'altra fascia, coperta con una tettoia, e che dalla quale si accede al primo piano. Da questa fascia tramite altra scala si accede alla parte di copertura sistemata a terrazza con una tettoia ed un piccolo forno. L'immobile gode di ampia visuale sul territorio sottostante ed il mare. L'immobile è circondato da un ampio terreno di 27.080 mq. circa. La ristrutturazione è sostanzialmente completata anche se, ad esempio, mancano ancora le porte delle camere e dei bagni. E' doveroso sottolineare le forti difficoltà di accesso alla proprietà che non è raggiungibile con un veicolo, ma solo pedonalmente. Per la precisione, chi disponesse dell'autorizzazione necessaria, con un piccolo veicolo od uno scooter, può risalire il percorso che per circa 4 chilometri sale dall'Albergo Splendido di Portofino, in seguito il percorso è costituito da un accidentato sentiero di circa 300 metri che porta al cancelletto della proprietà. Dal cancelletto tramite un ripido sentiero in abbandono si raggiunge l'edificio. La proprietà è raggiungibile anche sentiero che sale da Paraggi o dalle Gave con partenza da Nozarego.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 572, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 148, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 150, Qualità Bosco misto - Fg. 11, Part. 151, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 152, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 164, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 168, Qualità Bosco misto

Destinazione urbanistica: Riguardo ai terreni compresi nel Lotto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Margherita Ligure in data 4 Agosto 2025 al n.48/2025 N.1. In particolare tutti i terreni rientrano nella Zona 10 - Zona di rispetto assoluto di cui art.23 delle Norme urbanistico-edilizie di attuazione del PRG.

Prezzo base d'asta: € 579.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a, edificio, interno 2, piano S1 - T

L'immobile consiste in un appartamento contraddistinto dall'interno 2 del civico 30A di Via A.M.Maragliano a Santa Margherita Ligure. La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni 50. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, un bagno, un w.c. e dispensa per complessivi circa 145 mq di superficie lorda oltre ad un giardino di circa 82 mq. accessibile dal soggiorno tramite breve scaletta. E' annessa all'appartamento una cantina di circa 9 mq. al piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 816, Sub. 10-9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 273.476,02

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 579.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Santa Margherita Ligure (GE) - Via Gave 40/B		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 572, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 148, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 150, Qualità Bosco misto - Fg. 11, Part. 151, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 152, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 164, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 168, Qualità Bosco misto	Superficie	122,00 mq
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un rustico ristrutturato sul monte di Portofino individuato dal civ.40 B di Via Gave a Santa Margherita Ligure. L'immobile è costituito da un piano terra seminterrato ed un primo piano contro terra non collegati internamente per complessivi 122 mq. circa. Al primo piano si trovano due stanze e due bagni, al primo piano un ampio soggiorno con angolo cottura, camino e w.c. I due piani non sono collegati internamente. Di fronte all'ingresso del piano terra si trova una stretta fascia collegata alla scala esterna in pietra che porta ad un'altra fascia, coperta con una tettoia, e che dalla quale si accede al primo piano. Da questa fascia tramite un'altra scala si accede alla parte di copertura sistemata a terrazza con una tettoia ed un piccolo forno. L'immobile gode di ampia visuale sul territorio sottostante ed il mare. L'immobile è circondato da un ampio terreno di 27.080 mq circa. La ristrutturazione è sostanzialmente completata anche se, ad esempio, mancano ancora le porte delle camere e dei bagni. E' doveroso sottolineare le forti difficoltà di accesso alla proprietà che non è raggiungibile con un veicolo, ma solo pedonalmente. Per la precisione, chi disponesse dell'autorizzazione necessaria, con un piccolo veicolo od uno scooter, può risalire il percorso che per circa 4 chilometri sale dall'Albergo Splendido di Portofino, in seguito il percorso è costituito da un accidentato sentiero di circa 300 metri che porta al cancelletto della proprietà. Dal cancelletto tramite un ripido sentiero in abbandono si raggiunge l'edificio. La proprietà è raggiungibile anche sentiero che sale da Paraggi o dalle Gave con partenza da Nozarego.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.476,02

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Margherita Ligure (GE) - Via Anton Maria Maragliano 34/a, edificio, interno 2, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 816, Sub. 10-9, Categoria A2	Superficie	162,77 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta sostanzialmente le caratteristiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato, sono stati sostituiti i sanitari.		

Descrizione:	L'immobile consiste in un appartamento contraddistinto dall'interno 2 del civico 30A di Via A.M.Maragliano a Santa Margherita Ligure. La realizzazione del condominio risale alla fine degli anni 50. L'appartamento è costituito ingresso, soggiorno,tre camere,cucina, un bagno, un w.c.e dispensa per complessivi circa 145 mq di superficie lorda oltre ad un giardino di circa 82 mq. accessibile dal soggiorno tramite breve scaletta. E'annessa all'appartamento una cantina di circa 9 mq. al piano seminterrato
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA GAVE 40/B

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Genova il 15/05/2025

Reg. gen. 48824 - Reg. part. 4108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) - VIA ANTON MARIA MARAGLIANO 34/A , EDIFICIO , INTERNO 2, PIANO S1 - T

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Genova il 15/05/2025

Reg. gen. 48824 - Reg. part. 4108

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura