
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Copello Pier Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2020 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARAE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 00691360150

Via Polenghi Lombardo 13

Lodi

BANCA CARIGES.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

Codice fiscale: 03285880104

Via Cassa di Risparmio 15

16043 - GENOVA (GE)

RIVIERA NPL s.r.l.

Codice fiscale: 04972800264

contro

██████████
██
██



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.700,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 23/07/2020, il sottoscritto Geom. Copello Pier Emilio, con studio in Via C.S. S. Andrea Rovereto, 51/E - 16043 - Chiavari (GE), email copemilio@libero.it, PEC pieremilio.copello@geopec.it, Tel. 0185 318414, Fax 0185 318414, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico

DESCRIZIONE

Quanto oggetto di procedura risulta attualmente catastalmente identificato come area urbana censita al Catasto Terreni del Comune di Varese Ligure (SP) al foglio 64 , particella 479. identificata come particella 55.

Si precida, da subito, che la particella oggi identificata come 479 risulta dalla fusione tra l' ex particella 55, oggetto di pignoramento, con l' ex particella 56 non oggetto di pignoramento.

Ne consegue che l'attuale identificato catastale particella 479 ricomprende altri beni immobili che non sono stati oggetto di pignoramento e per tanto non rientranti nella presente procedura.

Allo stato risultano sommariamente approntate solo alcune parti strutturali e per tanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico

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:



- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████
Nata a ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Non è possibile, al momento, indicare i confini del bene oggetto di esecuzione in quanto l'identificativo catastale attuale, particella 479, ricomprende anche altri beni immobili non oggetto di pignoramento. Come già segnalato al Tribunale si dovrà procedere con un frazionamento catastale al fine di creare nuovi identificativi catastali che saranno relativi al solo immobile oggetto di procedura.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Stante il primario stadio di costruzione allo stato non è definibile la consistenza immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/2006 al 20/10/2006	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 55 Categoria A4 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 597,02 Piano S1-s
Dal 20/10/2006 al 19/12/2007	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 55 Categoria A4 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 597,02 Piano S1-1
Dal 12/09/2007 al 21/12/2010	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 55 Categoria A3 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 1.544,21 Piano S1-1



Dal 21/12/2010 al 23/12/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 479 Categoria T, Cons. 1970
------------------------------	------------	---

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	479			T		1970					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia ancora che la particella 479 indicata nell'atto di pignoramento venne generata dalla fusione tra la particella 55 oggetto di pignoramento e la particella 56 non oggetto di pignoramento. Ne consegue che l'attuale particella 479 ricomprende altri beni immobili non oggetto di procedura. Occorrerà procedere con la redazione di un tipo di frazionamento così come già segnalato al Tribunale di Genova.

PRECISAZIONI

Lo scrivente Perito ha già segnalato, con deposito di relazione in data 15/10/2020, la non rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'ex particella 55 del foglio 65 del Comune di Varese Ligure, già indicata sull'atto di pignoramento del 10/02/2020, venne soppressa in data 21/12/2010 ed ebbe a generare l'attuale particella 479, identificativo catastale che ricomprende anche altri beni non oggetto di pignoramento.

Si riferisce, per completezza, che i beni non oggetto di pignoramento ricomprendono una porzione di terreno sulla quale insistono due "casetti" in muratura.

Si produce l'Allegato 5 relativo un estratto di mappa ove veniva indicata l'ex particella 55, oggetto di pignoramento.

Si produce l'Allegato 7 relativo l'attuale vax catastale con indicata la particella 479.

La comparazione tra i due estratti di mappa viene indicata nell'Allegato 8, elaborato grafico comparativo redatto dallo scrivente Perito, ove si evince che l'estensione grafica della particella 55, oggetto di pignoramento, era minore rispetto all'estensione dell'attuale particella 479.



PATTI

Non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di eventuali convenzioni.

STATO CONSERVATIVO

Le opere realizzate visionabili quali muri di contenimento e strutture in c.a. così come i solai risultano in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'edificato consistente in primordiali sole parti strutturali insistono sulla particella 479 del foglio 64 del C.T. del Comune di Varese Ligure sulla quale insistono anche altri beni immobili non oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : in c.a. secondo quanto desunto dai progetti strutturali
Altezze interne : variabile da mt. 2,40 mt. 2,70 secondo quanto previsto nel progetto architettonico depositato agli atti del Comune di Varese Ligure
Strutture verticali: pilastri in c.a.
Solai: in latero cemento
Copertura: assente
Partizioni esterne ed interne: assenti
Infissi esterni ed interni: assenti
Scale: assenti
Terreno esclusivo : allo stato non definibile se non approntando un T.F.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1975 al 26/06/2000	[REDACTED]	atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Bianchi	07/09/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/06/2000 al 08/12/2002	[REDACTED]	successione di Gotelli Silvio	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/2002 al 20/10/2006	[REDACTED]			successione di Gotelli Assunta	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/10/2006 al 23/12/2020	[REDACTED]	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio alberto Cecchini	20/10/2006			32866	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



			02/11/2006	10124	6699
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di la spezia aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a La Spezia il 02/11/2006
Reg. gen. 10125 - Reg. part. 1944
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di BANCA POPOLARAE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA
Contro ██████████
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 95.000,00
Rogante: Cecchini Alberto
Data: 20/10/2006
N° repertorio: 32867
N° raccolta: 10933
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a La Spezia il 15/06/2009
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 796
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA CARIGES.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro ██████████
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 150.000,00
Rogante: Santoro Guido
Data: 19/05/2009
N° repertorio: 36437
N° raccolta: 9485

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a La Spezia il 31/03/2020

Reg. gen. 2500 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di RIVIERA NPL s.r.l.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **SURROGAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N.40/2007**

Iscritto a La Spezia il 15/06/2009

Reg. gen. 4895 - Reg. part. 548

A favore di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA, BANCA CARIGES.P.A. -
CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nella vigente normativa di P.R.G. del Comune di Varese Ligure l'immobile ricade in ZONA RESIDENZIALE - BS.

Per quanto attiene la normativa del P.T.C.P. l'immobile ricade , secondo l'Assetto Insediativo, nella zona INSEDIATIVI nella ZONA NI-CO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Titoli edilizi ottenuti per la costruzione dell'immobile risultano scaduti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito non è possibile operare alcuna comparazione in quanto, come riferito, allo stato risultano sommariamente approntate solo alcune parti strutturali .



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste nel caso di specie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è possibile creare lotti

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

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico. Quanto oggetto di procedura risulta attualmente catastalmente identificato come area urbana censita al Catasto Terreni del Comune di Varese Ligure (SP) al foglio 64, particella 479, identificata come particella 55. Si precisa, da subito, che la particella oggi identificata come 479 risulta dalla fusione tra l'ex particella 55, oggetto di pignoramento, con l'ex particella 56 non oggetto di pignoramento. Ne consegue che l'attuale identificato catastale particella 479 ricomprende altri beni immobili che non sono stati oggetto di pignoramento e per tanto non rientranti nella presente procedura. Allo stato risultano sommariamente approntate solo alcune parti strutturali e per tanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 479, Categoria T. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 90.000,00. Trattandosi di mere porzioni di strutture peraltro solo in parte realizzate viene applicato il metodo di stima in base al costo di costruzione riferito ad un'analisi tecnica dell'edificato al momento del sopralluogo. Con riferimento a quanto verificato in loco sono stati quindi calcolati i costi relativi all'edificazione delle mere opere realizzate quali pilastri, travi e solai. I relativi calcoli sono stati operati prendendo a riferimento la documentazione grafica progettuale del c.a. reperita presso l'ufficio comunale, ai quali sono stati applicati i prezzi indicati nel Prezziario delle Opere edili della regione Liguria 2020. Alle risultanze è stato poi applicato un coefficiente di vetustà. Ai fini della presente valutazione il valore del bene è quindi assimilato al costo di costruzione, comprensivo dell'incidenza del valore relativo al terreno del sedime.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Area urbana Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%

Valore finale di stima: € 83.700,00

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 22/12/2020

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 3 Google maps
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica per immobile fg. 65 ex particella 55
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - estratto di mappa fg. 65 ex particella 55
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica per immobile fg. 65 particella 479
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - vax fg. 65 particella 479



- ✓ N° 8 Altri allegati - elaborato grafico riportante sia l'estratto di mappa particella 55 che la vax particella 479
 - ✓ N° 9 Foto
 - ✓ N° 10 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
 - ✓ N° 11 Altri allegati - trascrizione atto di acquisto
 - ✓ N° 12 Altri allegati - richiesta accesso agli atti Comune di Varese Ligure
- dell'ex



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico. Quanto oggetto di procedura risulta attualmente catastalmente identificato come area urbana censita al Catasto Terreni del Comune di Varese Ligure (SP) al foglio 64, particella 479, identificata come particella 55. Si precisa, da subito, che la particella oggi identificata come 479 risulta dalla fusione tra l'ex particella 55, oggetto di pignoramento, con l'ex particella 56 non oggetto di pignoramento. Ne consegue che l'attuale identificato catastale particella 479 ricomprende altri beni immobili che non sono stati oggetto di pignoramento e per tanto non rientranti nella presente procedura. Allo stato risultano sommariamente approntate solo alcune parti strutturali e per tanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 479, Categoria T. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Nella vigente normativa di P.R.G. del Comune di Varese Ligure l'immobile ricade in ZONA RESIDENZIALE - BS. Per quanto attiene la normativa del P.T.C.P. l'immobile ricade, secondo l'Assetto Insediativo, nella zona INSEDIATIVI nella ZONA NI-CO.

Prezzo base d'asta: € 83.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.700,00

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - Frazione Caranza senza numero civico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 479, Categoria T		
Stato conservativo:	Le opere realizzate visionabili quali muri di contenimento e strutture in c.a. così come i solai risultano in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Quanto oggetto di procedura risulta attualmente catastalmente identificato come area urbana censita al Catasto Terreni del Comune di Varese Ligure (SP) al foglio 64 , particella 479. identificata come particella 55. Si precisa, da subito, che la particella oggi identificata come 479 risulta dalla fusione tra l' ex particella 55, oggetto di pignoramento, con l' ex particella 56 non oggetto di pignoramento. Ne consegue che l'attuale identificato catastale particella 479 ricomprende altri beni immobili che non sono stati oggetto di pignoramento e per tanto non rientranti nella presente procedura. Allo stato risultano sommariamente approntate solo alcune parti strutturali e per tanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica prodotta alla presente relazione come Allegato 9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a La Spezia il 02/11/2006
Reg. gen. 10125 - Reg. part. 1944
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di BANCA POPOLARAE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 95.000,00
Rogante: Cecchini Alberto
Data: 20/10/2006
N° repertorio: 32867
N° raccolta: 10933

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a La Spezia il 31/03/2020
Reg. gen. 2500 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
A favore di RIVIERA NPL s.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **SURROGAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N.40/2007**
Iscritto a La spezia il 15/06/2009
Reg. gen. 4895 - Reg. part. 548
A favore di BANCA POPOLARAE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA, BANCA CARIGES.P.A. -
CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

