

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 473/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo...4	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 473/2023 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.815,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.261,13	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo	26



INCARICO

All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ TORRE 73, PIANO TERRA, AMMEZZATO, PRIMO

L'immobile è ubicato nel Comune di Varese Ligure (SP), in aperta campagna, a circa 3 km dal centro del paese. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia.

L'immobile occupa la parte a nord di un edificio di due piani con complessive numero due unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'immobile si presenta disabitato, in stato di abbandono.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ SAN QUIRICO - FRAZIONE TEVIGGIO, EDIFICIO 14, PIANO TERRA, PRIMO

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un gruppo di case a schiera situate nella Frazione di Teviggio, in aperta campagna.

Tale località dista dal Comune di Varese Ligure circa 4 km di strada provinciale da cui si devia su una strada



sterrata con una discreta pendenza a scendere, che termina in prossimità del gruppo di case a schiera suddette.

Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti.

Dista circa 55 km da La Spezia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e si attesta la completezza della documentazione ex art. 567

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificato anagrafico richiesto al Comune di Sestri Levante, luogo di residenza dell'esecutata, la stessa risulta di stato civile libero in quanto vedova (all. n. 12).

CONFINI



L'immobile confina con muri esterni a nord, sud e ovest e ricadono su mappale n. 439 stessa proprietà, a sud con appartamento identificato con il sub. 2 altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	65,00 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	2,38 m	terra
Locale di deposito	22,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,50 m	terra ammezzato
Abitazione	42,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,30 m	primo
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è suddiviso in un piano terra con due accessi distinti: uno, sul prospetto ovest, che corrisponde al civico 73 e presenta un locale di ingresso e un altro attiguo, passante dal primo, che risultano accatastati come deposito.

Il secondo accesso, sul prospetto sud, si apre su un locale accatastato come deposito e si presenta come un locale con una forma geometrica irregolare assimilabile ad un trapezio. Tale deposito è dotato di un'ulteriore porta d'accesso sul lato opposto, sul prospetto nord.

Dall'accesso corrispondente al civico 73 si accede al piano primo tramite una scala in legno.

Il primo e ultimo piano presenta quattro locali, come di evince dalla planimetria catastale.

Di fatto tali locali sono disabitati e non si presentano con una destinazione d'uso riconoscibile essendo privi di impianti funzionanti e di finiture a pavimento e a parete.

Non è presente un locale bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2008 al 23/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 340, Sub. 1 Categoria F2, Cons. 0 mq
Dal 23/02/2010 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 340, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 5 vani Rendita € 206,58
Dal 17/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 340, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 5,5 vani



		Rendita € 193,15
Dal 09/11/2015 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 340, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 193,15 Piano T - 1

L'immobile è stato costituito in data 23/10/2008.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	340	1		A4	1	5,5 vani	87 mq	193,15 €	T - 1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato alla data del sopralluogo e la planimetria catastale risulta una lieve difformità: nella pianta al piano primo risulta un'apertura sul muro di confine con l'unità immobiliare adiacente che attualmente è chiusa.

Sarebbe quindi necessario aggiornare la planimetria catastale con un costo pari a € 500,00 oltre € 50 di bolli.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completa documentazione ex art. 567 c.p.c. Vi è inoltre congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato, in stato d'abbandono e con uno stato di manutenzione pessimo, privo di qualunque impianto e finitura.



Si precisa che l'accesso pedonale all'immobile avviene attraverso il mappale n. 384 e n. 385, di altra proprietà.

Le parti esterne attigue all'edificio oggetto di esecuzione sono identificate al catasto fabbricati come categoria F/1 (area urbana che si presenta come terreno coltivato a prato) e corrispondono al mappale n. 439, di proprietà dell'esecutata, ma non soggetto a pignoramento nella presente procedura.

La visura storica di tale immobile è allegata al n. 16, mentre l'allegato n. 15 riporta un estratto di mappa dettagliato per meglio comprendere la suddivisione in mappali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è privo di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

I solai si presentano con tavole di legno appoggiate su travi di legno simili a quelle che sono in uso su impalcature esterne.

I muri perimetrali si presentano con la pietra a vista al piano terra.

Al piano primo alcune tramezze interne presentano la finitura in intonaco e tinta in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti interni ed esterni sono fatiscenti, non ci sono elementi oscuranti.

Dal deterioramento di alcune travi del pavimento e del soffitto del primo piano, si deduce che ci siano infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto.

Complessivamente lo stato conservativo è pessimo.

PARTI COMUNI

L'appartamento non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'immobile avviene attraverso i mappali n. 384 e n. 385, intestati ad altro soggetto, ma non si rileva trascritta alcuna servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si suddivide in piano terra, adibito a deposito, piano terra ammezzato adibito a deposito e piano primo e ultimo adibito ad abitazione.

Il piano terra risulta poco illuminato, mentre il piano primo ha un'ottima luminosità, con vista aperta sulla campagna circostante.

Esposizione: nord, sud, ovest.

Altezza utile interna: piano terra 2.36 m min, 2.42 m max.

piano terra ammezzato: 0.66 m min, 1.90 max.



piano primo: 2.30 m.

Struttura verticale: muratura portante in pietra in condizioni di manutenzione discrete per quanto visibile.

Solai: tavole di legno appoggiate su travi in legno.

Copertura a padiglione in legno con manto di copertura in tegole in laterizio.

Pareti esterne e interne: pietra a vista prive di finitura. Alcune tramezze interne sono finite con intonaco e tinta.

Pavimentazione interna: assente.

Infissi esterni e interni: serramenti in legno ove presenti e porte interne in legno ove presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico: assenti.

Lo stato di manutenzione complessivo è pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta disabitato e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

In data 17/01/1985 l'immobile perveniva all'esecutata in forza di atto notarile pubblico di donazione accettata e divisione al numero di repertorio 16142 a rogito Notaio Francesco Giampetruzzi, richiesto all'Archivio Notarile e allegato al n. 1.

La piena proprietà dell'esecutata avveniva con il ricongiungimento di usufrutto per morte del padre **** Omissis **** avvenuta in data 15/12/2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 02/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 01/06/2010
Reg. gen. 5135 - Reg. part. 1021
Importo: € 71.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 22/06/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1150
Importo: € 79.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 21/11/2023
Reg. gen. 9579 - Reg. part. 7690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade parzialmente in zona Rg_1: aerea a rischio geomorfologico basso e parzialmente nella zona Pg_2: area a pericolosità geomorfologica media del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) vigente.

Ricade nella zona AssIns_IS MA: Insediamento Sparso a regime normativo di mantenimento del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico) vigente.

Ricade nella zona ES: zone agricole per attività agricole tradizionali del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Da ricerche presso il Comune di Varese Ligure non sono risultati progetti relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Dalle caratteristiche costruttive (muratura portante in pietra di spessore maggiore o uguale a 0,50 m) e dalla tipologia edilizia si deduce che l'edificio sia stato edificato in data antecedente alla prima Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 e pertanto privo di titolo edilizio e di agibilità, in quanto non richiesto alla data di edificazione.

La regolarità edilizia viene quindi definita dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi e differisce lievemente solo per la chiusura di una porta interna, regolarizzabile con l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari a € 500 + € 50 di bolli.

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.

Gli impianti non sono presenti dato lo stato di abbandono e vetustà dell'edificio.

Inoltre nell'immobile alcuni infissi sono deteriorati e parzialmente rotti e pertanto, non essendo presente un volume interno definito e comprensivo di impianti, non è soggetto ad APE.

Infatti all'appendice A del D.M. 26/06/2015 sono riportati i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

In particolare alla lettera "l" si legge:

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile oggetto di esecuzione non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da certificato anagrafico richiesto al Comune di Sestri Levante, luogo di residenza dell'esecutata, la stessa risulta di stato civile libero in quanto vedova (all. n. 12).

CONFINI

L'immobile confina ad ovest e ad est con unità immobiliari di altra proprietà, a nord con muri perimetrali su mappale 89 stessa proprietà, a sud con muri perimetrali e unità immobiliare di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,80 mq	41,60 mq	1	41,60 mq	2,46 m	1
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	1
Soffitta	24,70 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	29,20 mq	41,60 mq	0,20	8,32 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,07 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	57,07 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è al primo e ultimo piano di una casa a schiera ed è suddiviso in ingresso sul locale cucina e una camera comunicante.

Dalla suddetta camera si ha l'accesso al balcone scoperto, orientato a nord - ovest, su cui poi si apre la porta per l'accesso al bagno che è dotato di WC, lavabo, bidet e vasca.

Nel locale cucina vi è una botola a soffitto che conduce alla soffitta non abitabile, con la medesima superficie di cucina più camera ed è pari a 24.70 mq.

A piano terra, con ingresso indipendente e non collegato con l'abitazione, si accede al locale deposito, che presenta il soffitto con una volta a botte e muri in pietra. Tale locale ha un ulteriore accesso dal lato nord - ovest.

Sempre sul prospetto nord - ovest, a piano terra vi è un'altra porta che apre su un piccolo locale di deposito di superficie netta di circa 4 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 90 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 170,43 Piano 1 - 2
Dal 15/12/2007 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 90 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 170,43 Piano 1 - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile è stato costituito in data 05/05/1999, con una variazione toponomastica in data 22/10/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	99	90			A4	4	3 vani	45 mq	170,43 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

In merito alla visura catastale si evidenzia che l'indirizzo riporta "Località San Quirico - Fraz. Teviggio SNC" mentre accanto alla porta d'accesso è presente il numero civico 14, come si evidenzia nell'allegato fotografico n. 14 e come riferito dalla **** Omissis ****, figlia dell'esecutata, che conferma la presenza di tale numero civico fin dalla prima acquisizione dell'immobile da parte del nonno.

Si può quindi regolarizzare l'indirizzo riportando il corretto numero civico con la presentazione di un'istanza all'Agenzia delle Entrate senza alcun costo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura e verificata la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. 2° comma.

Vi è congruenza tra soggetto titolare del diritto di proprietà e pignoramento.

Si precisa che il terreno attiguo all'edificio dalla parte nord - ovest è identificato al catasto terreni al foglio 99, particella 89 ed è di proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Si rimanda all'allegato n. 17 per la visura storica del mappale 89 e all'allegato n. 18 per l'estratto di mappa con i numeri delle particelle per meglio comprendere le delimitazioni della proprietà.

PATTI

L'immobile allo stato risulta abitato saltuariamente dall'esecutata come seconda casa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato d'uso datato, con impianto elettrico e idrico vetusti, privo di impianto di riscaldamento: è presente solo una stufa a legna nel locale cucina.

I muri, i soffitti e i pavimenti sono in uno stato conservativo mediocre: nella camera e nel locale bagno sono presenti macchie di muffa da condensa.

PARTI COMUNI



L'immobile è parte di una serie di case a schiera.

Presenta un ballatoio davanti all'ingresso in comune con l'unità abitativa confinante, corrispondente al civico 12.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE EDIFICIO.

L'edificio fa parte di un gruppo di case a schiera con ingresso indipendente sul lato sud.

La struttura è in muratura portante in pietra, prospetti finiti ad intonaco e tinta, la copertura ha il tetto a falde inclinate rivestita in tegole di laterizio. Per quanto visibile, si presenta in condizioni di manutenzione mediocri.

A piano terra, all'esterno adiacente al prospetto nord - ovest, è presente una soletta in cemento armato, una sorta di marciapiede, non portata a termine: sono infatti presenti i tondini di ferro che spuntano dalla soletta.

Tale soletta, come da informazioni assunte dalla **** Omissis ****, figlia dell'esecutata, presente durante il sopralluogo, è stata edificata una quindicina d'anni fa circa, per stabilizzare il terreno.

CARATTERISTICHE APPARTAMENTO.

L'appartamento presenta esposizione nord - sud - ovest.

L'altezza utile interna è di h. 2.78 m come media del soffitto a volta a botte al piano terra.

Al primo piano l'altezza è di 2.46 m nel locale cucina e camera e di 2.32 m come media del soffitto inclinato del locale bagno.

Solai in legno in condizioni di manutenzione sufficienti per quanto visibili.

Le pareti interne sono finite con intonaco e tinta in condizioni mediocri.

La cucina ed il bagno presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica piuttosto datate, ma in condizioni discrete.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica in condizioni discrete.

Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo nel locale cucina, in legno a vetro singolo nel locale camera e bagno. Sono datati e andrebbero sostituiti.

Nella camera c'è una vasta presenza di muffa, presumibilmente dovuta a condensa, nell'angolo a destra della porta finestra.

Nel soffitto del bagno sono presenti macchie di muffa.

L'impianto elettrico è sotto traccia, parzialmente esterno e non a norma.

L'impianto idrico è funzionante, ma datato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento: c'è solo una stufa a legna nel locale cucina.

L'acqua calda sanitaria è disponibile solo nel locale bagno per mezzo di un boiler elettrico, funzionante, ma datato.

Vi è una soffitta non abitabile a cui si accede con una botola a soffitto dal locale cucina ed ha la stessa metratura della cucina e della camera.

Complessivamente lo stato conservativo è mediocre e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e del rifacimento degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile è adibito a seconda casa e occupato saltuariamente dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

In data 17/01/1985 l'immobile perveniva all'esecutata in forza di atto notarile pubblico di donazione accettata e divisione al numero di repertorio 16143, richiesto all'Archivio Notarile e allegato al n. 2.

La piena proprietà dell'esecutata avveniva con il ricongiungimento di usufrutto per morte del padre **** Omissis **** avvenuta in data 15/12/2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 01/06/2010
Reg. gen. 5135 - Reg. part. 1021
Importo: € 71.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.700,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 22/06/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1150
Importo: € 79.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.000,00



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 21/11/2023

Reg. gen. 9579 - Reg. part. 7690

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AssIns_IS MA: insediamento sparso a regime normativo di mantenimento del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico) vigente.

Ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Ricade nella zona ES: zone agricole per attività agricole tradizionali del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche condotte presso il Comune di Varese Ligure è risultata solo una licenza edilizia rilasciata in data 30/06/1975, relativa alla costruzione del locale bagno all'esterno, con accesso dal balcone.

In merito alla costruzione dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva, non sono risultati progetti autorizzati.

Dalle caratteristiche costruttive e dalla tipologia edilizia, si deduce che la costruzione del fabbricato sia stata antecedente alla prima Legge Urbanistica, la n. 1150 del 1942.

Pertanto l'unità immobiliare è priva di titolo edilizio e di abitabilità in quanto non richiesti all'epoca della sua costruzione e fa fede la planimetria edilizia catastale.



Si definisce pertanto la regolarità edilizia.

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.

Da ricerche presso IRE della Regione Liguria non è risultato presente in banca dati l'APE che pertanto è stato impostato, è in fase di elaborazione e sarà depositato a stretto giro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in una contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo
L'immobile è ubicato nel Comune di Varese Ligure (SP), in aperta campagna, a circa 3 km dal centro del paese. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a



353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia. L'immobile occupa la parte a nord di un edificio di due piani con complessive numero due unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 340, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 35.100,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di abitazioni, omogenee per ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), zona R1/extraurbana - frazioni e parte residuale del territorio con edificazione sparsa: valore min. €/mq 450,00 - valore max €/mq 550,00.

- Borsino Immobiliare, abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media della zona): valore min. 442,00 €/mq - valore max €/mq 482,00.

Si sono poi ricercati, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati di immobili venduti nella medesima area, nel periodo compreso tra gennaio 2020 e dicembre 2022 e non si sono trovati risultati a conferma di una dinamicità del mercato bassa.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari al valore minimo rilevato tra quelli OMI: €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo	78,00 mq	450,00 €/mq	€ 35.100,00	100,00%	€ 35.100,00
				Valore di stima:	€ 35.100,00

Valore di stima: € 35.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%



Valore finale di stima: € 22.815,00

Al valore determinato pari a €/mq 450,00 è stata applicata una riduzione del 30% per la condizione pessima di manutenzione e la necessità di lavori importanti di ristrutturazione per renderlo abitabile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo
L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un gruppo di case a schiera situate nella Frazione di Teviggio, in aperta campagna. Tale località dista dal Comune di Varese Ligure circa 4 km di strada provinciale da cui si devia su una strada sterrata con una discreta pendenza a scendere, che termina in prossimità del gruppo di case a schiera suddette. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 90, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.681,50

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di abitazioni, omogenee per ubicazione, accessibilità, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), zona R1/extraurbana - frazioni e parte residuale del territorio con edificazione sparsa: valore min. €/mq 450,00 - valore max €/mq 550,00.
- Borsino Immobiliare, abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media della zona): valore min. 442,00 €/mq - valore max €/mq 482,00.

Si sono poi ricercati, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati di immobili venduti nella medesima area, nel periodo compreso tra gennaio 2020 e dicembre 2022 e non si sono trovati risultati a conferma di una dinamicità del mercato bassa.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari al valore minimo rilevato tra quelli OMI: €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano	57,07 mq	450,00 €/mq	€ 25.681,50	100,00%	€ 25.681,50



terra, primo						
					Valore di stima:	€ 25.681,50

Valore di stima: € 25.681,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 19.261,13

Al valore di mercato più probabile è stata applicata una riduzione pari al 20% per la condizione di manutenzione che necessita di lavori di manutenzione ordinaria e del rifacimento degli impianti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile in Località Torre 73 (lotto 1) è in stato di abbandono e necessita di lavori importanti di manutenzione straordinaria a solai e murature, compreso il rifacimento totale degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le parti esterne attigue all'edificio di Località Torre 73 (lotto 1) sono identificate al catasto fabbricati al foglio 99, mappale 439, categoria F/1 (area urbana che, allo stato, si presenta come terreno coltivato a prato). Tale mappale n. 439 è di proprietà dell'esecutata (cfr. la visura storica in allegato n. 16 ed estratto di mappa in allegato n. 15), ma non è soggetto a pignoramento nella presente procedura.

Si precisa inoltre che il terreno attiguo all'edificio di Località San Quirico - Fraz. Teviggio (lotto 2) dalla parte nord - ovest è identificato al catasto terreni al foglio 99, particella 89 ed è di proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Si rimanda all'allegato n. 17 per la visura storica e n. 18 per l'estratto di mappa con i numeri delle particelle per meglio comprendere le delimitazioni della proprietà.

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 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - lotto 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - lotto 2
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - lotto 1
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - lotto 2
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - progetto lotto 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - rilievo lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - rilievo lotto 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - dichiarazione Agenzia Entrate
- ✓ N° 12 Altri allegati - stato civile
- ✓ N° 14 Foto - n. 41 foto a colori lotto 1 e lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - dettaglio mappa catastale lotto 1
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - mappale n. 439
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - mappale n. 89
- ✓ N° 18 Altri allegati - dettaglio mappa catastale lotto 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo
L'immobile è ubicato nel Comune di Varese Ligure (SP), in aperta campagna, a circa 3 km dal centro del paese. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia. L'immobile occupa la parte a nord di un edificio di due piani con complessive numero due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 340, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade parzialmente in zona Rg_1: aerea a rischio geomorfologico basso e parzialmente nella zona Pg_2: area a pericolosità geomorfologica media del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) vigente. Ricade nella zona AssIns_IS MA: Insediamiento Sparso a regime normativo di mantenimento del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico) vigente. Ricade nella zona ES: zone agricole per attività agricole tradizionali del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

Prezzo base d'asta: € 22.815,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo
L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un gruppo di case a schiera situate nella Frazione di Teviggio, in aperta campagna. Tale località dista dal Comune di Varese Ligure circa 4 km di strada provinciale da cui si devia su una strada sterrata con una discreta pendenza a scendere, che termina in prossimità del gruppo di case a schiera suddette. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 90, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AssIns_IS MA: insediamento sparso a regime normativo di mantenimento del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico) vigente. Ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Ricade nella zona ES: zone agricole per attività agricole tradizionali del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

Prezzo base d'asta: € 19.261,13



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 473/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.815,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - Località Torre 73, piano terra, ammezzato, primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 340, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è privo di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento. I solai si presentano con tavole di legno appoggiate su travi di legno simili a quelle che sono in uso su impalcature esterne. I muri perimetrali si presentano con la pietra a vista al piano terra. Al piano primo alcune tramezze interne presentano la finitura in intonaco e tinta in pessimo stato di manutenzione. I serramenti interni ed esterni sono fatiscenti, non ci sono elementi oscuranti. Dal deterioramento di alcune travi del pavimento e del soffitto del primo piano, si deduce che ci siano infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto. Complessivamente lo stato conservativo è pessimo.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nel Comune di Varese Ligure (SP), in aperta campagna, a circa 3 km dal centro del paese. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia. L'immobile occupa la parte a nord di un edificio di due piani con complessive numero due unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.261,13

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - Località San Quirico - Frazione Teviggio, edificio 14, piano terra, primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 90, Categoria A4	Superficie	57,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato d'uso datato, con impianto elettrico e idrico vetusti, privo di impianto di riscaldamento: è presente solo una stufa a legna nel locale cucina. I muri, i soffitti e i pavimenti sono in uno stato conservativo mediocre: nella camera e nel locale bagno sono presenti macchie di muffa da condensa.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un gruppo di case a schiera situate nella Frazione di Teviggio, in aperta campagna. Tale località dista dal Comune di Varese Ligure circa 4 km di strada provinciale da cui si devia su una strada sterrata con una discreta pendenza a scendere, che termina in prossimità del gruppo di case a schiera suddette. Varese Ligure è un centro rurale situato nell'Appennino, nell'Alta Val di Vara con altitudine pari a 353 m s.l.m. e poco più di 1700 abitanti. Dista circa 55 km da La Spezia.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ TORRE 73, PIANO TERRA, AMMEZZATO, PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 01/06/2010
Reg. gen. 5135 - Reg. part. 1021
Importo: € 71.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 22/06/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1150
Importo: € 79.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 21/11/2023
Reg. gen. 9579 - Reg. part. 7690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ SAN QUIRICO - FRAZIONE TEVIGGIO, EDIFICIO 14, PIANO TERRA, PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 01/06/2010
Reg. gen. 5135 - Reg. part. 1021
Importo: € 71.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.700,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a La Spezia il 22/06/2010
Reg. gen. 5849 - Reg. part. 1150
Importo: € 79.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.000,00



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 21/11/2023
Reg. gen. 9579 - Reg. part. 7690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

