

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2024 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) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 24	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T	5
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Regolarità edilizia	14
Lotto 3	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16



Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Lotto 3	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 324/2024 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.689,40	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.804,20	26
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.414,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T.....	28
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T	29



INCARICO

In data 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Carlini Giovanni, con studio in Via Biagio Assereto, 6/4 - 16036 - Recco (GE), email gcarlini@geo-arch.it, PEC giovanni.carlini@geopec.it, Tel. 0185 1772015, Fax 0185 1772063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 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) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, EDIFICIO 28, PIANO 2

Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano.

Superficie catastale: circa 72 mq.

Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala.

Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro.

Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori.

Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari.

Altezza interna: m 2,35.

Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio.

Caratteristiche estrinseche:

Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde.

Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica.

Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure.

Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.



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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA GRESINO 28, PIANO T

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Tipologia: appartamento con annessa cantina.

Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra.

Superficie catastale: circa 67 mq.

Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno.

Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est.

Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane.

Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi.

Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito.

Caratteristiche estrinseche

Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni.

Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale.

Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza.

Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara.

Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PORTICI 46, PIANO T

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina).

Superficie catastale: circa 45-50 mq.



Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici.

Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso.

Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.

Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi.

Caratteristiche estrinseche

Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure.

Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo.

Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali.

Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.

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) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Accettazione tacita di eredità a favore #Pezzi Stefania# contro #Pezzi Luigi#

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: appartamento mappale 245;
Est: distacco su corte privata, immobile mappale 244;
Sud: appartamento mappale 242;
Ovest: distacco su piazza Vittorio Emanuele;
Sotto: unità immobiliare piano 1°;
Sopra: unità immobiliare piano 3°.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	57,82 mq	78,78 mq	1	76,50 mq	236,00 m	2°
Balcone scoperto	2,32 mq	2,32 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,08 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.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	243	5		A4	1	vani 4	72 mq	140,48 €	2°	part. 245 sub. 8



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il poggiolo in planimetria è stato chiuso e all'interno ricavato il bagno, in aderenza è stato aggiunto il poggiolo.
Per l'allineamento occorre una denuncia di Variazione DocFa

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo è buono.

Nella cucina è stata installata una vasca da bagno facilmente rimovibile.

In generale l'immobile in cui è situato l'appartamento è in buono stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare inserita in un immobile ottocentesco con strutture verticali in pietra e solai per lo più in legno, ha le seguenti dotazioni/finiture:

Pavimenti in ceramica monocottura smaltata;

Rivestimenti di cucina e bagno in ceramica smaltata;

Serramenti e infissi esterni parte in legno e parte in alluminio smaltato;

Porte e serramenti interni in legno massello;

Impianto elettrico sottotraccia;

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano (caldaia disattivata priva di CITELE) dotato di termosifoni in alluminio e termoarredo nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1999	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampetruzzi	18/07/1999		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LA SPEZIA	15/01/2000	34	952

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
 Iscritto a La Spezia il 16/03/2007
 Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 170.000,00
 Spese: € 170.000,00
 Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO
 Data: 14/03/2007
 N° repertorio: 56959
 N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO
 Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015
 Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063
 Importo: € 249.293,95
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si evidenzia che il terrazzo indicato nella planimetria catastale risulta attualmente chiuso e che, al suo interno, è stato realizzato un servizio igienico. L'attuale poggiolo risulta invece realizzato in fregio a quanto sopra descritto.

Si precisa che, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

Salvo successivi riscontri la variazione di cui sopra, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

APE n.2271/2026

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Accettazione tacita di eredità a favore #Pezzi Stefania# contro #Pezzi Luigi#

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: distacco su passaggio comune;
Est: distacco su passaggio pedonale in fregio al torrente;
Sud: immobile mappale 248;
Ovest: Via Gresino;
Sopra: copertura;
Sotto: terreno e cantina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,10 mq	59,70 mq	1	59,70 mq	2,50 m	T
Terrazza	2,26 mq	3,44 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	T
Cantina	18,63 mq	25,90 mq	0,20	5,18 mq	2,70 m	1S
Totale superficie convenzionale:				65,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,74 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.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	247	1		A4	3	3 VANI	67 mq	145,64 €	T	
	55	247	4		C2	1	19	30 mq	29,44 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Appartamento: stato conservativo buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi.
 Cantina: stato conservativo mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni.
 Altezza interna utile 2,50 m.
 pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane.
 Impianti: riscaldamento autonomo a gas metano, in generale gli impianti sono di recente realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua compagna, non ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 18/07/1999	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIAMPIETRUZZI	18/07/1999	56959	6797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LA SPEZIA	15/01/2000	34	952

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
 Iscritto a La Spezia il 16/03/2007
 Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 170.000,00
 Spese: € 170.000,00
 Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO
 Data: 14/03/2007
 N° repertorio: 56959
 N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO
 Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015
 Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063
 Importo: € 249.293,95
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il confronto con la planimetria catastale storica evidenzia modifiche introdotte con la recente ristrutturazione, pertanto, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

Salvo successivi riscontri le variazioni introdotte potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CAITEL: 2903171450_549599

APE n. 2272_2026

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord-Est: strada comunale Via Portici (porticato);
Sud-Est: locale mappale 212;
Sud-Ovest: distacco comune su passaggio pubblico;
Nord.Ovest: locale mappale 209;
Sopra: locali piano 1° stesso mappale;
Sotto: terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	39,04 mq	52,46 mq	1	52,46 mq	2,57 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,46 mq		

Altezze: all'imposta della volta +/-2.48m, centro volta +/-2.67m, media 2.57m



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	211	1		C1	3	38	48 mq	274,76 €	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

il LOCALE è attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso.
Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, illuminazione con corpi sospesi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1999	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		GIAMPETRUZZI	18/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LA SPEZIA	15/01/2000	34	952

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO
Data: 14/03/2007
N° repertorio: 56959
N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063
Importo: € 249.293,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è quindi ritenuto di formare 3 lotti:

Lotto 1: Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2;

Lotto 2: Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T e cantina posta al piano 2S dello



stesso fabbricato;
Lotto 3: Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2
Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 243, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 245 sub. 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.589,40
La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.
Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:
1- Appartamento cat. A/4 in Via Gresino 26 S.commerciale 114.84 mq prezzo € 80.000,00 data febbraio 2019;
2- Appartamento cat. A/4 in Via G. Garibaldi 12/1 S.commerciale 86,13 mq prezzo € 47.000,00 data luglio 2020;
3- Appartamento cat. A/4 in Via Portici 38 S.commerciale 95.70 mq prezzo € 40.000,00 data ottobre 2020;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2	77,08 mq	1.305,00 €/mq	€ 100.589,40	100,00%	€ 100.589,40
Valore di stima:					€ 100.589,40



Valore di stima: € 100.589,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.000,00	€
eliminazione vasca da bagno posizionata nella cucina	900,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (8%)	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 87.689,40

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.304,20
La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.
Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:
1- Appartamento cat. A/4 in Via Gresino 26 S.commerciale 114.84 mq prezzo € 80.000,00 data febbraio



2019;

2- Appartamento cat. A/4 in Via G. Garibaldi 12/1 S.commerciale 86,13 mq prezzo € 47.000,00 data luglio 2020;

3- Appartamento cat. A/4 in Via Portici 38 S.commerciale 95.70 mq prezzo € 40.000,00 data ottobre 2020;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T	65,74 mq	1.830,00 €/mq	€ 120.304,20	100,00%	€ 120.304,20
				Valore di stima:	€ 120.304,20

Valore di stima: € 120.304,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
opere di ripristino della cantina	3.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (5%)	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 108.804,20

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi.



Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 211, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 47.214,00

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:

1- Locale cat. C/1 in Piazza Mazzini 4 S.commerciale 29,90 mq prezzo € 24.000,00 data febbraio 2022;

2- Locale cat. C/1 in Via G. Garibaldi 39R S.commerciale 14,95 mq prezzo € 15.000,00 data marzo 2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T	52,46 mq	90.000,00 €/mq	€ 47.214,00	100,00%	€ 47.214,00
Valore di stima:					€ 47.214,00

Valore di stima: € 47.214,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	1.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (5%)	2.300,00	€

Valore finale di stima: € 43.414,00

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.

Recco, li 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificazione energetica (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comparabili e schede MCA (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizione e trascrizione (Aggiornamento al 22/04/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2

Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 243, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 245 sub. 8

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

Prezzo base d'asta: € 87.689,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T

Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247, Sub. 4, Categoria C2

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

Prezzo base d'asta: € 108.804,20



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 211, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 43.414,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 324/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.689,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 243, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 245 sub. 8	Superficie	77,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è buono. Nella cucina è stata installata una vasca da bagno facilmente rimovibile. In generale l'immobile in cui è situato l'appartamento è in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.804,20

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	65,74 mq
Stato conservativo:	Appartamento: stato conservativo buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza		



	necessità di interventi significativi. Cantina: stato conservativo mediocre.
Descrizione:	Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua compagna, non ivi residenti.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.414,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 211, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	52,46 mq
Stato conservativo:	il LOCALE è attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.		
Descrizione:	Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.		
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) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, EDIFICIO 28, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO
Data: 14/03/2007
N° repertorio: 56959
N° raccolta: 6797

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024
Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA GRESINO 28, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO
Data: 14/03/2007



N° repertorio: 56959

N° raccolta: 6797

- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO

Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015

Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063

Importo: € 249.293,95

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PORTICI 46, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile

Iscritto a La Spezia il 16/03/2007

Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Spese: € 170.000,00

Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO

Data: 14/03/2007

N° repertorio: 56959

N° raccolta: 6797

- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO

Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015

Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063

Importo: € 249.293,95

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

