
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	5
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	7
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	9
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	9
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	10
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	10
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	10
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	11
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	12
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	12
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	12
Consistenza	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	13
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	14
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	16
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	17

Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	20
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	21
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	22
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	23
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	23
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	23
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	23
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	24
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	25
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	27
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	28
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	28
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	28
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	29
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	30
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	31

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	31
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	32
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	33
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	35
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	35
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	36
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	36
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	37
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	39
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2020 del R.G.E.	51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 346.000,00	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	53
Bene N° 2 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	53
Bene N° 3 - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3	54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 08/07/2021, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 2** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile di proprietà di **** Omissis ****, situato nel Comune di Carro in provincia di La Spezia, nella frazione di Castello, segnato in toponomastica con il civico 3 di località Chiosa, è una casa di civile abitazione disposta su tre piani composta da: ingresso, due soggiorni, cucina, cinque camere, tre bagni, vano scale e disimpegni, due terrazzi comprensiva di una area esterna intorno al fabbricato. Il tutto ha una superficie commerciale di 360,75 mq. (allegato 03_individuazione e documentazione fotografica e allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/09/2021.

Custode delle chiavi: Sovemo e il proprietario

In data 15/09/2021 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato del compendio e il fabbro che ha forzato e sostituito la serratura di accesso all'immobile, poiché la parte eseguita non si è palesata all'appuntamento (allegato 02_verbali di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).

Nell'ambito dell'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento, all'identificazione catastale dell'immobile e nel corso del sopralluogo è emerso che il bene pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Carro in provincia di La Spezia, Foglio 15, Particella 300, Categoria: A2, consistenza 14,5 vani, all'indirizzo Località Chiosa n.3, è un fondo intercluso.

Dalle analisi effettuate sia sull'Atto di Provenienza, sia estraendo le Visure Catastali di tutti gli immobili di proprietà di **** Omissis **** e la verifica della posizioni degli stessi sul foglio 15 della Mappa Catastale è

risultato che i terreni che intercludono l'accesso dalla via pubblica all'immobile già pignorato sono di proprietà di **** Omissis ****.

E' stata inviata, la relazione di quanto accertato, con allegata la documentazione di riferimento, al legale del Creditore Procedente, che ha convenuto sulla necessità di estendere il pignoramento a questi terreni per eliminare l'attuale interclusione, ed ha provveduto ad instaurare la procedura R.E. 167/2022, con il pignoramento alle particelle 497, 500 e 501.

Il 19/05/2022 il legale ha depositato l'istanza di vendita, la documentazione ipotecaria e catastale, e la richiesta di riunione alla presente procedura.

Il 04/07/2022 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la riunione della procedura R.E. 167/2022 alla R.E. 171/2020 ed incaricato la scrivente dell'estendere la perizia anche ai beni della presente procedura.

In data 04/08/2022 è stato effettuato il secondo l'accesso, al fine di effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto dell'estensione del pignoramento, congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo., il custode, alla presenza, questa volta del proprietario e del figlio di quest'ultimo. Il proprietario ha riferito di non abitare nell'immobile dal 2012 a seguito dell'incurisione dei ladri (allegato 02_verbali di accesso).

_Caratteristiche della zona

Il territorio del Comune di Carro è situato nell'alta val di Vara nell'Appennino Ligure, alle spalle del Parco Nazionale delle Cinque Terre ed è compreso nel Parco naturale regionale di Montemarcello-Magra-Vara.

Il capoluogo, Carro, è situato lungo una collina della valle del torrente Trambacco. Il comune è costituito, oltre il capoluogo, dalle tre frazioni di Castello, Ponte Santa Margherita e Ziona; il territorio è ulteriormente diviso in quattro borgate storiche quali Agnola, Cerreta, Pavareto e Pera per un totale di 31,79 chilometri quadrati. La maggior parte della superficie è costituita dal bosco. La tipologia boschiva più estesa è rappresentata dal castagno consociato al pino marittimo nei versanti esposti a sud. I boschi, solcati da ruscelli, sono ricchi di funghi. Antichi sentieri e tortuose mulattiere si inoltrano nella fitta copertura arborea, attraversando ambienti di valore paesaggistico dove sono presenti i "casun", edifici rurali un tempo usati per essiccare le castagne.

Le principali risorse economiche del comune sono l'attività agricola e l'allevamento.

Il centro di Carro è attraversato dalla strada provinciale 50 che permette il collegamento stradale con Maissana, ad ovest, e con Sesta Godano, ad est, innestandosi con la strada provinciale 566 di Val di Vara nei pressi di Ponte Santa Margherita. Un ulteriore collegamento viario del territorio è la provinciale 46 per la frazione di Ziona e Mattarana, quest'ultima frazione di Carrodano.

Carro è un centro di villeggiatura estiva dove sono praticabili varie attività quali trekking, mountain bike, escursioni a cavallo, pesca, ricerca funghi, caccia, canoa. Nell'area sono presenti tre campi sportivi polivalenti (calcetto, pallavolo, tennis, ecc.), ed un campo di calcio a sette. Sono presenti esercizi commerciali e solo alcuni servizi di base quali la chiesa parrocchiale, l'ufficio postale e la scuola primaria mentre non sono presenti né banche né farmacie che però sono reperibili nei comuni limitrofi.

La frazione di Castello si trova a 538 metri sul livello del mare dista un chilometro e duecento metri dal borgo di Carro. A Castello risiedono centoventicinque abitanti.

_Collegamenti

Trasporto pubblico locale: dai comuni La Spezia e Borghetto di Vara è attivo un servizio di gestito dall'ATC che garantisce quotidiani collegamenti bus con Carro e per le altre località del territorio comunale. Analogo servizio è garantito dall'AMT con corse da Sestri Levante (GE).

Autostrada: sulla A12, Carro può essere raggiunto dal casello autostradale di Carrodano lungo un percorso pianeggiante di 13,7 chilometri, oppure dal casello autostradale di Sestri Levante con un percorso più tortuoso di 22,4 chilometri.

Ferrovie: le stazioni di Levanto a 30 chilometri e di Sestri Levante a 23,9 chilometri, sono le fermate ferroviarie più vicine sulla linea Pisa-La Spezia-Genova.

L'aeroporto Cristoforo Colombo dista a circa 80 chilometri, l'aeroporto di Pisa a 110 chilometri.



Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è situato sul versante collinare boscato, esposto a sud, a valle della frazione di Castello, isolato dal centro del paese, collegato ad esso da una strada carrabile. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un percorso che si dirama dalla strada comunale su un terreno sempre di proprietà di **** Omissis **** così come le altre porzioni di terreno che circondano l'edificio.

Il fabbricato è un edificio isolato, monofamiliare, disposto su tre piani, realizzato in muratura portante con all'interno due muri di spina che ripartiscono il carico dei solai, che sono in latero cemento come la copertura a due falde, con manto in tegole marsigliesi. I prospetti presentano finiture lineari prive di decorazioni, intonacato al civile color ocra con parti non finite con intonaco al grezzo che evidenziano i segni dell'ultima ristrutturazione. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane alla genovese color verde.

Al piano terreno di altezza 2,98 metri è situata la zona giorno con ingresso soggiorno cucina e bagno; al primo piano ad altezza 2,72 metri la zona notte con quattro camere corridoio, un bagno ed un terrazzo; il secondo piano ha altezza media 2,83 metri è composto da una camera, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio ed un bagno. I tre piani sono collegati attraverso due scale ad una rampa. Dal piano terreno al primo piano la scala è in muratura con pedate ed alzate rivestite di marmo carrara; dal primo al secondo piano la scala ha struttura in ferro e le pedate sono in legno.

Prima dell'ultima ristrutturazione il fabbricato era composto da due piani abitabili e un sottotetto mansardato.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 501, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è un'area boscata incolta, situato lungo la strada e il sentiero comunale verso Castello, attraverso cui si apre la strada privata di accesso al fabbricato Bene1. Il terreno ha una superficie totale di 892,44 metri quadrati e la superficie commerciale di 10,14 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).

Nel corso del sopralluogo in data 15/09/2021 al Bene 1 era stato verificato che quest'ultimo era un fondo intercluso da altri terreni appartenenti allo stesso proprietario. In seguito all'estensione del pignoramento a questi terreni e al ricongiungimento alla procedura originaria, in data 04/08/2022 è stato effettuato il secondo accesso, congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo., il custode, alla presenza, questa volta del proprietario e del figlio di quest'ultimo. Il proprietario ci ha riferito di non risiedere nell'immobile dal 2012 a seguito dell'incursione dei ladri (allegato 02_verbali di accesso).

Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico e fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).

- Caratteristiche della zona
(vedere Bene 1)



_Collegamenti
(vedere Bene 1)



BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 497, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, circonda quasi completamente il mappale 300 su cui è edificato il fabbricato del Bene1. Il terreno comprende due box per autovetture, uno a nord est rispetto all'abitazione alla stessa quota e l'altro a sud ovest, ad un livello altimetrico inferiore, il cortile pianeggiante e la restante porzione di terreno coperta da vegetazione arborea ed arbustiva incolta.

Il terreno ha una superficie totale di 2.719,65 metri quadrati e la superficie commerciale di 201,45 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria).

Nel corso del sopralluogo in data 15/09/2021 al Bene 1 era stato verificato che quest'ultimo era un fondo intercluso da altri terreni appartenenti allo stesso proprietario. In seguito all'estensione del pignoramento a questi terreni e al ricongiungimento alla procedura originaria, in data 04/08/2022 è stato effettuato il secondo accesso, congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo., il custode, alla presenza, questa volta del proprietario e del figlio di quest'ultimo. Il proprietario ci ha riferito di non risiedere nell'immobile dal 2012 a seguito dell'incursione dei ladri (allegato 02_verbali di accesso).

Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico e fotografico dei due box auto e del cortile con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria).

- Caratteristiche della zona
(vedere Bene 1)



_Collegamenti
(vedere Bene 1)

_Descrizione dei fabbricati

-Box auto A

Il fabbricato è situato a ridosso del versante collinare, integrato mediante lo sbancamento del terrazzamento pre-esistente, che ne rispetta l'allineamento. La struttura portante è in blocchetti di calcestruzzo (tipo poroton), la copertura è realizzata in travetti e laterizio, mentre la pavimentazione è in cemento. Il fabbricato è costituito da due aree separate distinte da ingresso autonomo. La zona 1, area per il parcheggio di autovetture, accessibile mediante cancello in ferro a doppia anta, una più ampia per le autovetture ed una pedonale; la zona 2 è un ripostiglio accessibile mediante un portoncino in legno.

-Box auto B

Il fabbricato è situato a valle della proprietà, a ridosso del versante collinare ed integrato in esso: la copertura costituisce estensione del cortile pianeggiante esterno al fabbricato di abitazione (Bene1). L'accesso è consentito mediante una strada che scende lungo il confine sud dell'immobile. Il fabbricato è costituito da un unico vano accessibile mediante un cancello in ferro scorrevole. La struttura portante è in blocchi di

calcestruzzo prefabbricati, isolato dal terreno circostante da un vespaio in pietra areato, a vista; il solaio è in travetti e laterizio. La pavimentazione è in cemento. L'area soprastante, estensione del cortile è pavimentata in pietra disposta ad opus incertum.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 500, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è coperto da vegetazione incolta arbustiva ed arborea. Il terreno ha una superficie di 252,66 metri quadrati.

(allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica)



Nel corso del sopralluogo in data 15/09/2021 al Bene 1 era stato verificato che quest'ultimo era un fondo intercluso da altri terreni appartenenti allo stesso proprietario. In seguito all'estensione del pignoramento a questi terreni e al ricongiungimento alla procedura originaria, nel corso del sopralluogo in data 04/08/2022 ai beni, congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo., il custode nominato del compendio (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita non è stato possibile accedere al terreno, che non è connesso al terreno più vicino di proprietà, il 497 da cui dista a circa 15 metri, separato anche dall'avvallamento del reticolo idrografico e a distanza di circa venticinque metri dalla strada comunale.

Il proprietario del terreno ha dichiarato di non aver mai avuto accesso e di essere a conoscenza dell'esistenza, di questo terreno (nonostante sia compreso nell'Atto di compravendita).

- Caratteristiche della zona
(vedere Bene 1)



_Collegamenti
(vedere Bene 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 2** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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)

Dai Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia (allegato 05_certificato anagrafe) risulta che **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** il 10/05/2001 a Cornaredo (Milano) e la sua famiglia anagrafica risulta composta da se stesso.

E' stato richiesto al Comune di Cornaredo (Mi) l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dalle cui annotazioni risulta che nell'Atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e che in data 07/01/2013 il Tribunale di la Spezia ha pronunciato la separazione consensuale fra i coniugi. (allegato 06_atto di matrimonio)

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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)

Dai Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia (allegato 05_certificato anagrafe) risulta che **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** il 10/05/2001 a Cornaredo (Milano) e la sua famiglia anagrafica risulta composta da se stesso.

E' stato richiesto al Comune di Cornaredo (Mi) l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dalle cui annotazioni risulta che, nell'Atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e che in data 07/01/2013 il Tribunale di la Spezia ha pronunciato la separazione consensuale fra i coniugi.
(allegato 06_atto di matrimonio)

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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)

Dai Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia (allegato 05_certificato anagrafe) risulta che **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** il 10/05/2001 a Cornaredo (Milano) e la sua famiglia anagrafica risulta composta da se stesso.

E' stato richiesto al Comune di Cornaredo (Mi) l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dalle cui annotazioni risulta che, nell'Atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e che in data 07/01/2013 il Tribunale di la Spezia ha pronunciato la separazione consensuale fra i coniugi.
(allegato 06_atto di matrimonio)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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)

Dai Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia (allegato 05_certificato anagrafe) risulta che **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** il 10/05/2001 a Cornaredo (Milano) e la sua famiglia anagrafica risulta composta da se stesso.

E' stato richiesto al Comune di Cornaredo (Mi) l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dalle cui annotazioni risulta che, nell'Atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e che in data 07/01/2013 il Tribunale di la Spezia ha pronunciato la separazione consensuale fra i coniugi.
(allegato 06_atto di matrimonio)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Il fabbricato confina:

- a nord con l'area di pertinenza al fabbricato e il mappale 497, foglio 15 (stessa proprietà);
- ad ovest con l'area di pertinenza al fabbricato e il mappale 497, foglio 15 (stessa proprietà);
- a sud con l'area di pertinenza al fabbricato e il mappale 497, foglio 15 (stessa proprietà);
- ad est con l'area di pertinenza al fabbricato e il mappale 497 e il mappale 501, foglio 15 (stessa proprietà);
- sopra cielo;
- sotto terrapieno.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Il terreno confina:

- a ovest con il percorso pedonale comunale verso il centro della frazione Castello; con il mappale 502;
- a sud con il mappale 502;
- a est con il mappale 329; con il mappale 497 (stessa proprietà – Bene2); con il mappale 300 (stessa proprietà – Bene1);
- a nord con il mappale 497 (stessa proprietà – Bene2).

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

il terreno confina:

- a ovest con il percorso pedonale comunale verso il centro della frazione Castello; con il mappale 300 (stessa proprietà – Bene1); con una piccola porzione con il mappale 501 (stessa proprietà – Bene3);
- a sud con il mappale 501 (stessa proprietà – Bene3); con il mappale 300 (stessa proprietà – Bene1); con il mappale 329;
- ad est con il mappale 301; con il mappale 300 (stessa proprietà – Bene1); con il mappale 342 e il mappale 343;
- a nord con il mappale 498; con il mappale 300 (stessa proprietà – Bene1); il mappale 301 e il mappale 302.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Il terreno confina:

- a ovest con il mappale 342, il mappale 343 e il mappale 344;

- a sud con il mappale 499;
- a est con il mappale 348;
- a sud-est con il mappale 348;
- a nord-ovest con il mappale 303, il mappale 271, il mappale 345.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,73 mq	116,30 mq	1,00	116,30 mq	2,98 m	terreno
Cortile	102,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	87,80 mq	116,30 mq	1,00	116,30 mq	2,73 m	primo
terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Abitazione	91,12 mq	106,90 mq	1,00	106,90 mq	2,87 m	secondo
terrazzo	5,54 mq	5,54 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				360,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,75 mq		

il fabbricato situato nel Comune di Carro, segnato in toponomastica con il civico 3 (tre) di Isolato Chiosa, è articolato su tre piani aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestable):

Piano terreno

- soggiorno A: 34,37 mq.;
- cucina: 34,09 mq.;
- bagno A: 9,03 mq.;
- ingresso: 7,70 mq.;
- vano scala A: 3,60 mq. (sotto alla scala è presente un ripostiglio accessibile dalla cucina);
- cortile, la fascia di terreno che circonda il fabbricato: 102,00 mq.

Piano primo

- camera A: 12,56 mq.;
- camera B: 16,19 mq.;
- camera C: 13,38 mq.;
- camera D: 17,49 mq.;



- bagno B: 7,61 mq.;
- disimpegno A: 14,52 mq.;
- vano scala B: 6,05 mq.;
- terrazzo A: 6,00 mq.



Piano secondo

- soggiorno B: 34,33 mq.;
- camera E: 35,97 mq.;
- bagno C: 8,92 mq.;
- ripostiglio: 1,46 mq.
- disimpegno B: 6,90 mq.;
- vano scala C: 3,54 mq.;
- terrazzo A: 6,39 mq.



La superficie convenzionale di 360,75 metri quadrati è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, sommando la superficie netta calpestabile di 267,73 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, mentre la superficie dei terrazzi al 25% e delle aree scoperte calpestabili 18%.

Nell'allegato grafico (allegato 04_Bene1_planimetrie restituzione grafica) è riportato il calcolo analitico della superficie convenzionale.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada accesso e porzione di cortile	96,50 mq	96,50 mq	0,10	9,65 mq	0,00 m	
Bosco e arbusteto incolto	795,94 mq	795,94 mq	0,00	0,49 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,14 mq		

L'immobile ha una superficie totale di 892,44 metri quadrati di cui 96,50 sono costituiti dalla strada di accesso alla proprietà e una porzione di cortile, mentre gli altri 795,94 mq. sono costituiti da vegetazione arborea ed arbustiva incolta con prevalenza di castagno e rovi.

Per definire un valore unitario per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile, relazionato all'intero lotto, la superficie della strada è stato parametrata al 10% del suo valore, mentre quello del terreno a bosco ed arbusteto incolto parametrato al 0,00062 del suo valore (nella soprastante tabella si legge 0,00 perchè il sistema non riporta più di due decimali).

Il coefficiente di 0,00062 è stato dedotto, arbitrariamente, rapportando il prezzo a metro quadrato del terreno incolto con quello degli box auto (vedere stima bene 3 e allegato 23_Valori VAM_SP_2016)



96,50 mq. x 0,10 = 9,65 mq. strada di accesso e porzione di cortile

795,94 mq. x 0,00062 = 0,49 mq. Bosco e arbusteto incolto

(allegato 16_catasto terreni foglio 15 ed allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).



BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto A	61,19 mq	73,04 mq	1,00	73,04 mq	3,16 m	terra
Box auto B	32,20 mq	36,65 mq	1,00	36,65 mq	2,45 m	terra
Cortile e strada	907,00 mq	907,00 mq	0,10	90,70 mq	0,00 m	
Bosco e arbusteto incolto	1702,96 mq	1702,96 mq	0,00	1,06 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				201,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,45 mq		

L'immobile ha una superficie totale di 2.719,65 metri quadrati (allegato 16_catasto terreni foglio 15).
E' costituito da due box auto, il cortile, la strada di accesso al box auto a quota altimetrica inferiore oltre all'area di terreno coperto da vegetazione arborea ed arbustiva incolta con prevalenza di castagno e rovi.
(vedere allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria)

Box auto A:

- zona 1: 49,54 mq.;

- zona 2: 11,65 mq.;

49,54 mq. + 11,65 mq. = 61,19 mq. superficie netta (calpestabile):

la superficie convenzionale del box auto A è di 73,04 mq.

Box auto B: 32,20 mq. superficie netta (calpestabile);

La superficie convenzionale del box auto B è di 36,65 mq.

Il calcolo della superficie convenzionale dei due box auto è stata computata come stabilito dal DPR 138/98, sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, mentre la superficie del cortile e strada è stata computate al 10%.

Per definire un valore unitario per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile, la superficie del terreno con copertura a bosco e arbusteto incolto è stata parametrata allo 0,00062 del suo valore (la tabella del programma non consente di riportare più di due decimali).

Il coefficiente di 0,00062 è stato dedotto, arbitrariamente, rapportando il prezzo, a metro quadrato, dell'incolto produttivo (vedere allegato 23_valori VAM_SP_2016) a quello definito del box auto (vedere stima Bene 3)

La superficie convenzionale dell'immobile risulta di 201,45 metri quadrati.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco e arbusteto incolto	252,66 mq	252,66 mq	1,00	252,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				252,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,66 mq		

Il terreno ha una superficie commerciale di 252,66 metri quadrati. (allegato 16_catasto terreni foglio 15).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1995 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 300 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 1.040.000,00 Piano T-1
Dal 19/08/1997 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 300 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 319 mq Rendita € 537,12 Piano T-1
Dal 06/12/2005 al 09/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 300 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 319 mq

		Rendita € 671,39 Piano T-1-2
Dal 09/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 300 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 319 mq Rendita € 1.010,96 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 02/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 300 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 vani Rendita € 1.010,96 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 08_Bene1_visura storico catastale)

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1974 al 23/03/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 357 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 80 Reddito dominicale € 690,00 Reddito agrario € 138,00
Dal 23/03/1975 al 10/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 357 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 80 Reddito dominicale € 690,00 Reddito agrario € 138,00
Dal 10/07/1982 al 13/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 357 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 80 Reddito dominicale € 690,00 Reddito agrario € 138,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 357 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 80 Reddito dominicale € 690,00 Reddito agrario € 138,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 357 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 80 Reddito dominicale € 690,00 Reddito agrario € 138,00

Dal 06/05/1997 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 501 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 95 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,05
Dal 19/08/1997 al 02/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 501 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 08 95 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 19_Bene2_visura storico catastale)

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1974 al 23/03/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 70 Reddito dominicale € 21.835,00 Reddito agrario € 25.805,00
Dal 23/03/1975 al 10/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 70 Reddito dominicale € 21.835,00 Reddito agrario € 25.805,00
Dal 10/07/1982 al 13/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 70 Reddito dominicale € 21.835,00 Reddito agrario € 25.805,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 70 Reddito dominicale € 21.835,00 Reddito agrario € 25.805,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 39 70 Reddito dominicale € 21.835,00 Reddito agrario € 25.805,00
Dal 06/05/1997 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 497

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 24 90 Reddito dominicale € 7,07 Reddito agrario € 8,36
Dal 19/08/1997 al 02/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 497 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 24 90 Reddito dominicale € 7,07 Reddito agrario € 8,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 20_bene3_visura storico catastale)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1974 al 23/03/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 20 Reddito dominicale € 7.810,00 Reddito agrario € 9.230,00
Dal 23/03/1975 al 10/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 20 Reddito dominicale € 7.810,00 Reddito agrario € 9.230,00
Dal 10/07/1982 al 13/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 20 Reddito dominicale € 7.810,00 Reddito agrario € 9.230,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 20 Reddito dominicale € 7.810,00 Reddito agrario € 9.230,00
Dal 13/04/1994 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 304 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 20 Reddito dominicale € 7.810,00 Reddito agrario € 9.230,00
Dal 06/05/1997 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 500 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 02 25 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,76
Dal 19/08/1997 al 02/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 500 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 25 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,76

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 21_bene4_visura storico catastale)



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	300			A2	2	14,5 vani	319 mq	1010,96 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 15/09/2021 (allegato 02_verbale di accesso), sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale datata 06/12/2005 e lo stato dei luoghi (allegato 09_Bene1_planimetria catastale).

_Regolarizzazione delle difformità catastali

Le difformità riguardano al primo piano l'ampiezza ridotta della porta finestra di accesso al terrazzo e al secondo piano la presenza dei due pilastri a sezione circolare di sostegno della copertura e l'altezza massima della falda della copertura indicata di 2,69 metri anziché 3,37 metri (altezza che rispetto al permesso di costruire in sanatoria, reperito all'ufficio tecnico del Comune di Carro avrebbe dovuto essere ridotta mediante controsoffittatura)

Al fine di consentire la regolarizzazione delle difformità è necessario, previa regolarizzazione edilizia, effettuare la Dichiarazione di variazione dell'Unità Immobiliare e all'aggiornamento della planimetria catastale, attraverso la procedura DOCFA, che potrà essere redatta da un tecnico abilitato, pratica avrà un costo di circa 500 euro. Le spese vive per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate della variazione catastale sono di 50,00 euro di tributi, mentre la sanzione per il ritardo della comunicazione, non è prevista poiché è prescritta in quanto la

variazione risale a più di cinque anni.

La spesa totale prevista risulta essere di 550 euro.



BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	501				Bosco ceduo	3	08 95 mq	0,23 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea e da sopralluogo effettuato in data 04/08/2022 non è stata riscontrata la corrispondenza tra la visura catastale e lo stato dei luoghi (allegato 16_catasto terreni foglio 15)

Regolarizzazione delle difformità catastali

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere un bosco ceduo. Nella realtà è un incolto produttivo attraversato dalla strada di accesso al Bene 1.

Al fine di consentire la regolarizzazione delle difformità è necessario, previa regolarizzazione edilizia, effettuare la Dichiarazione di variazione dell'Unità Immobiliare e all'aggiornamento della mappa catastale.

Dovrà essere effettuato un frazionamento del terreno per stralciare la strada che dovrà essere censita nella categoria F/1 - Area Urbana: l'area deve essere individuata sulla mappa catastale e deve essere denunciata al catasto con particelle autonome attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento cartografico al Catasto Terreni - per individuare l'area urbana e ridefinire il lotto originario - ed un atto di aggiornamento Do.C.Fa. per aggiornare il catasto edilizio urbano.

La spesa per la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate è di circa 300,00 euro, mentre la sanzione per il ritardo della comunicazione, non è prevista poiché è prescritta in quanto la variazione risale a più di cinque anni e la parcella del tecnico un tecnico abilitato, avrà un costo di circa 500 euro.

La spesa totale prevista è 800 euro.

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	497				Seminativo arborato	3	24 90 mq	7,07 €	8,36 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e da sopralluogo effettuato in data 04/08/2022 non è stata riscontrata la corrispondenza tra la visura catastale e lo stato dei luoghi (allegato 16_catasto terreni foglio 15)

Regolarizzazione delle difformità catastali

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere un seminativo arborato. Nella realtà è costituito da un piazzale pianeggiante che circonda il bene1, due distinti box auto e nella parte restante da vegetazione arborea ed arbustiva incolta.

Al fine di consentire la regolarizzazione delle difformità è necessario, previa regolarizzazione edilizia, effettuare la Dichiarazione di variazione dell'Unità Immobiliare e all'aggiornamento della mappa catastale.

Dovrà essere effettuato un frazionamento del terreno per stralciare i due box auto che dovranno essere censiti nella categoria C6, mentre il piazzale/giardino nella categoria F/1 - Area Urbana (o accorpato al Bene1): l'area deve essere individuata sulla mappa catastale e deve essere denunciata al catasto con particelle autonome attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento cartografico al Catasto Terreni - per individuare l'area urbana e ridefinire il lotto originario - ed un atto di aggiornamento Do.C.Fa. per aggiornare il catasto edilizio urbano.

La spesa per la variazione catastale all'Agenzia delle Entrate è di circa 500,00 euro, mentre la sanzione per il ritardo della comunicazione, non è prevista poiché è prescritta in quanto la variazione risale a più di cinque anni e la parcella del tecnico un tecnico abilitato, avrà un costo di circa 800 euro.

La spesa totale prevista ammonta a 1.300 euro.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	500				Seminativo arborato	3	02 25 mq	0,64 €	0,76 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e da sopralluogo effettuato nella zona non è stato possibile, a causa dell'inaccessibilità all'area, verificare la corrispondenza tra la visura catastale e lo stato dei luoghi (allegato 16_catasto terreni foglio 15)

Considerato la dimensione del terreno e la sua collocazione, con soluzione di continuità con gli altri terreni della proprietà, e la mancata possibilità di accedervi a causa di vegetazione incolta si ritiene mantenere la stessa "Qualità Classe" dell'immobile che risulta essere seminativo arborato.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Il fabbricato all'esterno in scarso stato di conservazione e manutenzione, per il mancato ripristino della facciata dopo i lavori di ristrutturazione; all'interno invece è in buono stato di conservazione, malgrado il disordine causato dall'incursione dei ladri.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile, si presume, risulti in scarso stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Fabbricato all'esterno in scarso stato di conservazione e manutenzione, per il mancato ripristino della facciata dopo i lavori di ristrutturazione; all'interno invece le finiture sono buone come specificato in dettaglio:

- Esposizione: le finestre sono affacciate in tutte le quattro direzioni;
- Altezza interna utile: al piano terreno 2,98 metri; al primo piano 2,73 metri; al secondo piano altezza massima 3,37 metri, minima 1,91, altezza media 2,64 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante con all'interno due muri di spina che ripartiscono il carico dei solai;
- Solai: i solai sono in latero cemento;
- Tetto: a due falde è in latero cemento con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in colore bianco; nell'angolo cottura della cucina e nei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: al piano terreno: finestre e porta finestre con telaio in legno con vetro doppio e distanziatore in alluminio, persiane in alluminio colore verde; al primo piano finestre e porta finestra con telaio in legno con vetro doppio e distanziatore in alluminio, persiane in legno; al secondo piano finestre e porta finestra con telaio in legno con vetro doppio e distanziatore in alluminio, non sono presenti le persiane;
- Infissi interni: porte interne in legno tamburato con rivestimento in ciliegio;
- Bagni: tre bagni localizzati uno per piano. Al piano terreno lavabo, w.c., bidet e vasca triangolare per idromassaggio; al primo piano lavabo, w.c., bidet e doccia accessoriata marca "Teuco"; al secondo piano lavabo, w.c., bidet e doccia e spazio per lavatrice;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V a norma con presenza di salvavita; il contatore è situato esternamente all'immobile al di fuori della proprietà lungo il sentiero comunale;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, il contatore è situato esternamente all'immobile al di fuori della proprietà lungo il sentiero comunale;
- Impianto gas: metano; il contatore è situato esternamente all'immobile al di fuori della proprietà lungo il

sentiero comunale;

- Impianto climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria: riscaldamento autonomo con caldaia a legna con scambiatore di calore (24 KW) con Serbatoio di accumulo Viessmann Vitocell 100 (da 200 litri 581 x 1409) nel soggiorno al piano terreno e un serbatoio Ariston al secondo piano.

Sono inoltre presenti un caminetto al piano terreno nella cucina, una stufa a legna nella camera E al secondo piano.

E' stata rilevata anche la presenza di caldaia a condensazione Caldaia Viessmann Vitodens 300 (24 KW) che era stata disattivata per l'eccessivo consumo di gas e sostituita dalla caldaia a legna (combustibile presente in grande quantità nei terreni di proprietà);

- Terrazzi: soletta in cemento armato, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, righiere in ferro;

- Cortile: l'area esterna che circonda il fabbricato, presumibilmente corrispondente alla copertura dell'intercapedine, è pavimentata con mattonelle in cemento autobloccanti.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile è un terreno con copertura a bosco ed arbusteto incolto situato lungo la strada e il sentiero comunale verso Castello, attraverso cui si apre la strada privata di accesso al fabbricato Bene1, ed una porzione del cortile

_La strada e il cortile

- la strada, il cui accesso è delimitato da una catena con lucchetto è pavimentata con asfalto;

- il cortile è pavimentato in terra battuta;

_Il terreno

- coltura: bosco misto in abbandono costituito prevalentemente da Castanea sativa e specie arbustive, felci, rovi etc.;

- età: bosco disetaneo;

- Area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267 del 30/12/1923;

- Caratteristiche del terreno: in generale nell'area compresa nel comune è in gran parte roccioso e proclive a dilavamento e corrosioni; la composizione è siliceo calcareo argilloso; la consistenza è prevalentemente autoctono, sciolto con scheletro grossolano di facile colluviamento (fonte documento vincolo idrogeologico);

- Dalla consultazione della carta della Pericolosità Geomorfologica del piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del torrente Magra risulta che l'area in oggetto non è compresa nelle categorie evidenziate (media, elevata, molto elevata);

- altezza: circa da 468 a 480 m. s.l.m.;

- acclività: 24%.

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

- La morfologia originaria del terreno è stata sottoposta a trasformazioni in occasione delle opere di riqualificazione della casa di civile abitazione. Il terreno è costituito dal cortile pianeggiante utilizzato per il parcheggio di autovetture e come giardino, inoltre sono presenti due distinti box auto, uno a nord est rispetto all'abitazione e l'altro a sud ovest, ad un livello altimetrico inferiore mentre la parte restante è coperta da vegetazione arborea ed arbustiva incolta.

Box auto A

Fabbricato monopiano integrato nel versante terrazzato retrostante l'abitazione, costruito mediante lo sbancamento del terrazzamento che ne rispetta l'allineamento, utilizzato come deposito materiali di varia natura (edile, motoveicoli, biciclette etc.), in scarso stato di manutenzione.

- Esposizione: sud

- Altezza interna utile: zona 1 = 3,16 m.; zona 2 = 2,50 m.

- Struttura verticale: muratura portante realizzata con blocchi in calcestruzzo, con probabile vespaio di distacco dal versante retrostante;

- Solaio di copertura: in laterizio con travetti in legno puntellati a terra con tubi in ferro e alla muratura perimetrale con martinetti; un telo di plastica protegge la copertura;

- Pavimentazione: in cemento

- Infissi esterni: zona 1 = due cancelli in ferro, uno ad ampiezza 2,80 metri, l'altro ad ampiezza 1 metro; zona 2 = portoncino in legno;

- Impianto elettrico: presenza di elemento illuminante con cavi sottotraccia e presa elettrica.

Box Auto B

Fabbricato la cui copertura è complanare rispetto al piano di abitazione, utilizzato come ricovero di autovettura ed altri materiali; è accessibile mediante una strada che scende lungo il confine sud dell'area.

- Esposizione: sud sud ovest;

- Altezza interna utile: 2,45 metri;

- Struttura verticale: calcestruzzo armato distanziato lateralmente dal versante acclive da vespaio in pietra areato a vista;

- Solaio: in laterizio e travetti;

- Pavimentazione: cemento;

- Copertura: allo stesso livello altimetrico del cortile, pavimentata con lastre di arenaria posate ad opus incertum delimitato da pilastri ad altezza un metro sormontati da corpi illuminanti sferici; tra i pilastri muretto altezza 30 centimetri sormontato da ringhiera in ferro;
- infissi esterni: ampio cancello scorrevole in ferro, con ampiezza di 2,80 metri;
- impianto elettrico: corpo illuminante presente, cavi elettrici fuori traccia;



_Cortile

- Pavimentazione: in prossimità del fabbricato residenziale con blocchetti di cemento autobloccanti; terra battuta nella parte restante eccetto un cerchio in cemento sul lato est del cortile dove è stato riferito dal proprietario, era situata una piscina fuori terra;



_Terreno

- coltura: in abbandono, bosco misto costituito prevalentemente da castagno e specie arbustive quali felci, rovi ecc.
- età: bosco disetaneo
- Area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267 del 30/12/1923
- Caratteristiche del terreno: in generale nell'area compresa nel comune è in gran parte roccioso e proclive a dilavamento e corrosioni; la composizione è siliceo calcareo argillosa; la consistenza è prevalentemente autoctono, sciolto con scheletro grossolano di facile colluvamento (fonte documento vincolo idrogeologico)
- Dalla consultazione della carta della Pericolosità Geomorfologica del piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del torrente Magra risulta che l'area in oggetto non è compresa nelle categorie evidenziate (media, elevata, molto elevata)
- altezza: circa da 478 a 490 m. s.l.m.
- acclività dal 13% al 32%



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

_Terreno inaccessibile per la presenza di vegetazione incolta arbustiva ed arborea, rovi etc.

- Coltura: in abbandono, costituito prevalentemente da castagno, specie arbustive quali felci, rovi ecc.;
- Età: disetanea
- Area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267 del 30/12/1923
- Caratteristiche del terreno: in generale nell'area compresa nel comune è in gran parte roccioso e proclive a dilavamento e corrosioni; la composizione è siliceo calcareo argillosa; la consistenza è prevalentemente



autoctono, sciolto con scheletro grossolano di facile colluviamento (fonte documento vincolo idrogeologico)

- Dalla consultazione della carta della Pericolosità Geomorfológica del piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del torrente Magra risulta che l'area in getto non è compresa nelle categorie evidenziate (media, elevata, molto elevata)

- Altezza da circa 473 a 481 m. s.l.m.

- Acclività dal 35%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta libero

Nell'immobile risulta residente il proprietario **** Omissis **** che qui ha la residenza (allegato 05_certificato anagrafe).

Nella realtà, nel corso del secondo sopralluogo, **** Omissis **** ha comunicato di abitare nella casa dei figli a Chiavari per motivi di salute, fatto confermato dallo stato dell'immobile, il disordine, constatato nel corso del primo sopralluogo, l'anno precedente, è rimasto immutato.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita 2/4 e Atto di successione 2/4			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alberto Cecchini	19/08/1997			22862	5621
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
La Spezia	05/09/1997			6691	5333
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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.

L'Atto di provenienza è inserito come allegato alla presente perizia:
 Allegato 07_atto di provenienza, con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita 2/4 e Atto di successione 2/4			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cecchini	19/08/1997	22862	5621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		La Spezia	05/09/1997	6691	5333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'Atto di provenienza è inserito come allegato alla presente perizia:
 Allegato 07_atto di provenienza, con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita 2/4 e Atto di successione 2/4			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cecchini	19/08/1997	22862	5621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		La Spezia	05/09/1997	6691	5333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

(vedere Bene 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1963 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita 2/4 e Atto di successione 2/4			

19/08/1997		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cecchini	19/08/1997	22862	5621
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		La Spezia	05/09/1997	6691	5333
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'Atto di provenienza è inserito come allegato alla presente perizia:
Allegato 07_atto di provenienza, con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a La Spezia il 11/07/2007
Reg. gen. 6124 - Reg. part. 1231
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,977 %
Rogante: Notaio Alberto Cecchini
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 33375
N° raccolta: 11354
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a La Spezia il 14/05/2020
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 2301
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

(allegato 10_ispezione ipotecaria+nota)

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



(allegato 10_ispezione ipotecaria+nota)

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



(allegato 10_ispezione ipotecaria)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

(allegato 10_ispezione ipotecaria+nota)

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

A) Strumento Urbanistico in vigore
Piano di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n.1390 del 16/12/1994.

B) Destinazione urbanistica
art.77 zona E – parti di territorio destinate ad uso agricolo - forestale agricolo-produttive

zone E1 comprendono le parti di territorio destinate ad uso agricolo

In queste zone sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di strutture ad uso agricolo, destinate al ricovero di bestiame, alla conservazione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli e ad ulteriori attività agricole;
- edificazione di abitazioni destinate a chi conduce anche part time i fondi agricoli;
- ristrutturazione ed ampliamento per le costruzioni esistenti;
- realizzazione di strade interpoderali, con le modalità riportate all'art.81;

le nuove costruzioni destinate a residenza ed a strutture agricole sono soggette ai seguenti parametri edilizi:

- a) per le abitazioni 0,03 mc/mq
- b) per le strutture tecniche 0,02 mc/mq

altezza massima: 6,50 metri;



numero piani fuori terra: due
distanza dalle strade: 10 metri;
distanza dalle costruzioni: 10 metri;
distanza dai confini: 5 metri;

L'edificazione di nuove costruzioni dovrà preferibilmente avvenire su sedimi di edifici esistenti o in prossimità di preesistenze o dove si riconoscano tracce di vecchi edifici rurali, anche se del tutto demoliti.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e di integrazione volumetrica con le modalità previste per le zone B1. Gli interventi devono rispettare le preesistenze ambientali quali sentieri, terrazzamenti ecc.

E' consentito l'asservimento di terreni tra le zone E1 e E2 alle seguenti condizioni:

- i lotti siano contigui oppure non più distanti di 150 metri fra loro;
- il lotto ricadente in zona E1 sia quello su cui andrà ad insistere l'edificazione;
- il lotto ricadente nella zona E2 sia inferiore ad 1/3 dell'intera superficie asservita.

C) Prescrizioni

Piano di Coordinamento Paesistico adottato con delibera del Consiglio Regionale n.6 del 26/07/1990 reca indicazioni nei confronti degli interventi modificativi dell'assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale in atto.

Destinazione: il mappale ricade interamente in zona IS MA, Insediamento Sparso a regime di Mantenimento, nel PTCP in vigore.

Ai fini di quanto previsto dall'art.10 comma 1 della legge 353/2000 è certificato che l'area suddetta non risulta Aree percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni.

(allegato 22_Certificato di Destinazione Urbanistica)

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di Isolato Chiosa n.3 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

(vedere Bene1)

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico:
(Vedere Bene1)

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

(vedere Bene 1)

_Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico:
(vedere Bene 1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

(vedere Bene 1)

_Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico:
(vedere bene 1)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

L'immobile non 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.

La ricerca, condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carro, di consultazione dei progetti relativi all'immobile, di cui gli elementi più significativi sono stati oggetto di ripresa fotografica, ha avuto i seguenti esiti:

Pratica 1460/1997 - "Denuncia di inizio attività per opere interne" approvato dalla Commissione edilizia il 08 agosto 1997;

Concessione edilizia del 23/06/2003 alla Pratica 1471/1997 "Ristrutturazione immobile con cambio destinazione d'uso del sottotetto. Realizzazione fognatura privata. Posizionamento serbatoio di GPL interrato. Realizzazione di box interrato su terreno di proprietà F.15 mappale 357 (attuale 501)", ai sensi della Legge 457/78 art.3 lettera c; Zona E1 del Piano di Fabbricazione: ampliamento previsto del 20% del volume esistente. La realizzazione del box interrato ai sensi della Legge 122/89, per la realizzazione di superficie di 1/10 della superficie del volume del fabbricato.

Nella concessione è precisato che i box interrati sono pertinenza esclusiva del fabbricato mappale 300 e il provvedimento stesso costituisce vincolo di pertinenzialità.

Parere favorevole del Comune del 06/12/2005 alla Pratica 1851/2005 "Istanza ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria (ex art. 10 e 36 del D.P.R. 380/2001) per la realizzazione di alcune opere in difformità dalla Concessione Edilizia n.1471/2003 consistenti in "lavori di controsoffitto in prossimità del secondo piano" per rendere conforme la cubatura come previsto dalla normativa, sottraendo la cubatura realizzata in eccedenza.

Il parere stabilisce che l'uso dei locali oggetto di sanatoria è soggetto all'ottenimento del certificato di agibilità nei casi previsti dall'art.24 del DPR 380/2001

Disposizione di proroga del Comune di Carro per ultimazione dei lavori il 9 luglio 2007 all'Istanza di proroga di cui alla concessione edilizia n.1471/2003, al 23 giugno 2008.

(allegato 11_regolarità edilizia)



- Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile si è verificato che il fabbricato non è conforme a quanto autorizzato e disposto.

Le difformità riguardano al primo piano l'ampiezza ridotta della porta finestra di accesso al terrazzo e al secondo piano la presenza dei due pilastri a sezione circolare di sostegno della copertura e l'altezza massima della falda della copertura è di 3,37 metri indicata anziché di 2,69 metri come riportato nel permesso di costruire in sanatoria, ottenuta mediante realizzazione della controsoffittatura per rendere conforme il volume

dell'edificio, al massimo ampliamento consentito.

Agibilità

L'immobile di Isolato Chiosa n.3, oggetto di stima non è munito di decreto di agibilità;



Regolarizzazione delle difformità

Non essendo stati realizzati i lavori nel termine previsto di un mese dal rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune di Carro, il permesso non è più valido e dovrà essere ripresentata l'istanza con il presupposto fondamentale del rispetto della doppia conformità (D.P.R. 380/2001 art.36), con cui si intende che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Considerate i versamenti richiesti dal Comune per il rilascio del permesso ottenuto nel 2005, (vedere allegato 11_regolarità edilizia) si ipotizza un costo per la ripresentazione dell'istanza, di 250 euro di spese di segreteria, la sanzione considerata nella misura massima di 5164 euro, oltre che gli onorari professionali al tecnico di 1.000 euro.

La spesa totale è prevista di 6.414 euro

In relazione alla mancanza del certificato di agibilità, sarà necessario provvedere con una S.C.A., Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e il decreto SCIA 2 D.Lgs. 222/2016, con costi relativi a collaudo statico, 800 euro, per la conformità degli impianti 350 euro, per i diritti di segreteria e tariffa istruttoria 423,40 euro, oltre che gli onorari professionali di 600 euro.

La spesa per la SCA è quindi prevista di 2.473,40 euro.

Il costo totale previsto per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è di: 8.887,40 euro



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 12_APE 33533_2022_7562_signed - allegato 13_ricevuta APE_2022_33533).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202233533, classifica l'abitazione come prestazione energetica globale in Classe D ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 93,39 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento termico della muratura perimetrale con pannelli di lana di vetro, può essere raggiunta la classe C con un EPgI,nren di 63,55 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di quattro anni.



Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

La ricerca condotta all'Ufficio Tecnico del Comune di Carro di consultazione dei progetti relativi all'immobile, di cui gli elementi più significativi sono stati oggetto di ripresa fotografica, hanno avuto il seguente esito:

Concessione edilizia del 23/06/2003 alla Pratica 1471/1997 "Ristrutturazione immobile con cambio destinazione d'uso del sottotetto. Realizzazione fognatura privata. Posizionamento serbatoio di GPL interrato. Realizzazione di box interrato su terreno di proprietà F.15 mappale 357 (attuale 501)", ai sensi della Legge 457/78 art.3 lettera c; Zona E1 del Piano di Fabbricazione: ampliamento previsto del 20% del volume esistente. La realizzazione del box interrato ai sensi della Legge 122/89, per la realizzazione di superficie di 1/10 della superficie del volume del fabbricato.

Nella concessione è precisato che i box interrati sono pertinenza esclusiva del fabbricato mappale 300 e il provvedimento stesso costituisce vincolo di pertinenzialità.

(allegato 11_regolarità edilizia)

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che il box interrato previsto dal progetto sul mappale 501, non è stato realizzato, ma altri due box di dimensione complessiva equivalente sono stati realizzati nel mappale 497 (Bene 3) in difformità dall'autorizzazione.

_Regolarizzazione della difformità
(vedere Bene 3)

BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

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

La ricerca condotta all'Ufficio Tecnico del Comune di Carro di consultazione dei progetti relativi all'immobile, di cui gli elementi più significativi sono stati oggetto di ripresa fotografica, hanno avuto il seguente esito:

Concessione edilizia del 23/06/2003 alla Pratica 1471/1997 "Ristrutturazione immobile con cambio destinazione d'uso del sottotetto. Realizzazione fognatura privata. Posizionamento serbatoio di GPL interrato. Realizzazione di box interrato su terreno di proprietà F.15 mappale 357 (attuale 501)", ai sensi della Legge 457/78 art.3 lettera c; Zona E1 del Piano di Fabbricazione: ampliamento previsto del 20% del volume esistente. La realizzazione del box interrato ai sensi della Legge 122/89, per la realizzazione di superficie di 1/10 della

superficie del volume del fabbricato.

Nella concessione è precisato che i box interrati sono pertinenza esclusiva del fabbricato mappale 300 e il provvedimento stesso costituisce vincolo di pertinenzialità.

(allegato 11_regolarità edilizia)



Nel corso del sopralluogo è stato verificato che il box interrato previsto dal progetto sul mappale 501, non è stato realizzato, ma altri due box di dimensione complessiva equivalente sono stati realizzati nel mappale 497 in difformità dall'autorizzazione.

Regolarizzazione delle difformità

In relazione alla interrogazione verbale al responsabile dell'Edilizia Privata del comune di Carro è stato risposto che dovrà essere ripresentata l'istanza con il presupposto fondamentale del rispetto della doppia conformità, con cui si intende che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

E' ipotizzato il costo per la presentazione dell'istanza di 250 euro di spese di segreteria e la sanzione, nella misura massima di 5.164 euro, oltre che gli onorari professionali per il tecnico di 1.000 euro.

La spesa totale è prevista di: 6.414 euro.

Sarà inoltre necessario provvedere il certificato di agibilità dei due box con una S.C.A., Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e il decreto SCIA 2 D.Lgs. 222/2016

Sono ipotizzati costi relativi al collaudo statico di 1600 euro, per la conformità degli impianti di 700 euro, per i diritti di segreteria e la tariffa istruttoria di 423,40 euro, per la sanzione di 600 euro oltre che gli onorari professionali di 1.000,00 euro

La spesa totale per la certificazione di agibilità è prevista ammonta ad un totale di 4.323,40 euro

Il costo totale previsto per la regolarizzazione edilizia è di: 10.737,40 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In ottemperanza alla Legge Regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili di categoria catastale C6, "stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" non necessitano di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

La ricerca condotta all'Ufficio Tecnico del Comune di Carro di consultazione dei progetti relativi all'immobile, non ha avuto alcun esito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
L'immobile di proprietà di **** Omissis ****, situato nel Comune di Carro in provincia di La Spezia, nella frazione di Castello, segnato in toponomastica con il civico 3 di località Chiosa, è una casa di civile abitazione disposta su tre piani composta da: ingresso, due soggiorni, cucina, cinque camere, tre bagni, vano scale e disimpegni, due terrazzi comprensiva di una area esterna intorno al fabbricato. Il tutto ha una superficie commerciale di 360,75 mq. (allegato 03_individuazione e documentazione fotografica e allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 318.722,63

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, mentre la superficie dei terrazzi al 25% e le aree esterne al 18%, che è risultata di 360,75 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2021.

La tabella O.M.I. che riporta a Carro, nella Zona Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA con codice di zona R1, Microzona catastale n.0, per la categoria Abitazioni civili, indica valori da un minimo di 900 €/mq. ad un massimo di 1.350 €/mq (allegato 14_valori OMI).

A causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 15_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 950 euro.

Il valore ottenuto di 950 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia

immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 15_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,93

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$950 \text{ €/mq.} \times 0,93 = 883,50 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 360,75 mq., risulta essere:

$$883,50 \text{ €/mq.} \times 360,75 \text{ mq.} = 318.722,625 \text{ €}$$

- **Bene N° 2 - Multiplo - Misto** ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 501, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è un'area boscata incolta, situato lungo la strada e il sentiero comunale verso Castello, attraverso cui si apre la strada privata di accesso al fabbricato Bene1. Il terreno ha una superficie totale di 892,44 metri quadrati e la superficie commerciale di 10,14 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 501, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 3.300,27

L'immobile è costituito dalla strada di accesso all'immobile residenziale (Bene1), una porzione del cortile, e dal terreno con copertura a bosco ed arbusteto incolto, di cui era stata calcolata la superficie convenzionale di 10,14 metri quadrati.

Considerando che il bene è parte di unico complesso, per omogeneità, è stato considerato il valore definito al metro quadrato per i box auto (vedere Bene3), parametrandolo.

A dimostrazione del calcolo effettuato:

_la strada di accesso e la porzione di cortile hanno area 96,50 mq. che è stata parametrata al 10%:

$$96,50 \text{ mq.} \times 0,10 = 9,65 \text{ mq.}$$

Il valore al metro quadro del Bene 3 è stato definito di 325,50 €/mq.

$$9,65 \text{ mq.} \times 325,50 \text{ €/mq.} = 3.141,075 \text{ €}$$

_Terreno con bosco ceduo e incolto

L'indagine per la ricerca della valutazione dei terreni ha riguardato, la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dei Valori Agricoli Medi (VAM).

I VAM sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

E' stato riscontrato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che le più recenti quotazioni che riguardano la provincia di La Spezia sono aggiornate all'anno 2016.

Il Comune di Carro è catalogato nella Regione Agraria n.1, Alto Vara: il valore della categoria dell'incolto produttivo risulta essere di 2.000 euro ogni ettaro che corrisponde a 0,20 euro a metro quadrato (allegato 23_VAM_SP_2016.pdf)

Il terreno in oggetto ha superficie di 795,94 metri quadrati, il suo valore è:

0,20 €/mq. x 795,94 mq. = 159,19 €

Il valore totale del Bene 2 risulta essere:

Strada di accesso e porzione di piazzale: 3.141,075 euro

Terreno incolto produttivo: 159,19 euro

3.141,075 € + 159,19 € = 3.300,265 €

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 497, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, circonda quasi completamente il mappale 300 su cui è edificato il fabbricato del Bene1. Il terreno comprende due box per autovetture, uno a nord est rispetto all'abitazione alla stessa quota e l'altro a sud ovest, ad un livello altimetrico inferiore, il cortile pianeggiante e la restante porzione di terreno coperta da vegetazione arborea ed arbustiva incolta. Il terreno ha una superficie totale di 2.719,65 metri quadrati e la superficie commerciale di 201,45 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 497, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 65.574,18

L'immobile è costituito dai due box auto, il cortile e la strada di accesso al box auto situato al livello altimetrico inferiore e dal terreno con copertura a bosco ed arbusteto incolto di cui la superficie convenzionale è risultata essere di 201,45 metri quadrati.

Dimostrazione del calcolo effettuato:

La definizione di un valore unitario da applicare alla superficie convenzionale è stata ottenuta operando

una valutazione delle singole parti ed in sintesi realizzando una interpolazione.

Box auto cortile e strada

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione dei fabbricati.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, mentre la superficie del cortile e della strada al 10%, che è risultata di 200,49 metri quadrati (allegato 18_Bene3_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2021.

La tabella O.M.I. che riporta a Carro, nella Zona Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA con codice di zona R1, Microzona catastale n.0, per la categoria box auto, indica valori da un minimo di 400 €/mq. ad un massimo di 600 €/mq (allegato 14_valori OMI).

A causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita del "Borsino immobiliare.it" i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella C in allegato 15_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 350 euro.

Il valore ottenuto di 350 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella D in allegato 15_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,93

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$350 \text{ €/mq.} \times 0,93 = 325,50 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione della porzione dell'immobile in esame, che ha superficie convenzionale di 200,39 metri quadrati, risulta essere:

$$325,50 \text{ €/mq.} \times 200,39 \text{ mq.} = 65.2226,945 \text{ €}$$



_Bosco ed arbusteto incolto

L'indagine per la ricerca della valutazione dei terreni ha riguardato, la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dei Valori Agricoli Medi (VAM).

I VAM sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

E' stato riscontrato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che le più recenti quotazioni, che riguardano la provincia di La , sono aggiornate all'anno 2016.

Il Comune di Carro è catalogato nella Regione Agraria n.1, Alto Vara: il valore della categoria dell'incolto produttivo risulta essere di 2.000 euro ogni ettaro che corrisponde a 0,20 euro a metro quadrato (allegato 24_valori agricoli medi_2016.pdf)

Pertanto il terreno in oggetto ha superficie di 1.735,23 metri quadrati, il suo valore è:

$$0,20 \text{ €/mq.} \times 1.735,23 \text{ mq.} = 347,05 \text{ €}$$

Il valore totale del Bene 3 risulta essere:

$$65.226,945 \text{ €} + 347,23 \text{ €} = 65.574,175 \text{ €}$$



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3

L'immobile, terreno identificato con il mappale 500, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è coperto da vegetazione incolta arbustiva ed arborea. Il terreno ha una superficie di 252,66 metri quadrati. (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 500, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 50,53

_Terreno con bosco ceduo e incolto



L'indagine per la ricerca della valutazione dei terreni ha riguardato, la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dei Valori Agricoli Medi (VAM).

I VAM sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e

rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

E' stato riscontrato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che le più recenti quotazioni che riguardano la provincia di La Spezia sono aggiornate all'anno 2016.

Il Comune di Carro è catalogato nella Regione Agraria n.1, Alto Vara: il valore della categoria dell'incolto produttivo risulta essere di 2.000 euro ogni ettaro che corrisponde a 0,20 euro a metro quadrato (allegato 24_valori agricoli medi_2016.pdf)

Il terreno in oggetto ha superficie di 252,66 metri quadrati, il suo valore è:

0,20 €/mq. x 252,66 mq. = 50,53 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Carro (SP) - Località Chiosa n.3	360,75 mq	883,50 €/mq	€ 318.722,63	100,00%	€ 318.722,63
Bene N° 2 - Multiplo - Misto Carro (SP) - Località Chiosa n.3	10,14 mq	325,50 €/mq	€ 3.300,27	100,00%	€ 3.300,27
Bene N° 3 - Multiplo - Misto Carro (SP) - Località Chiosa n.3	201,45 mq	325,50 €/mq	€ 65.574,18	100,00%	€ 65.574,18
Bene N° 4 - Terreno Carro (SP) - Località Chiosa n.3	252,66 mq	0,20 €/mq	€ 50,53	100,00%	€ 50,53
				Valore di stima:	€ 387.647,61

Valore di stima: € 387.647,61

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	22241,20	€

Valore finale di stima: € 346.000,00



In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore di 486.805,74 euro, del 5%:

$$387.647,61 \text{ €} \times 0,95 = 368.265,23 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali e delle difformità edilizie, che saranno a carico dell'acquirente:

_Difformità catastali

Bene 1 = 550 euro

Bene 2 = 800 euro

Bene 3 = 1.300 euro

Bene 4 = 0

Il totale della spesa per le difformità catastali risulta essere: 2.650 euro

_Difformità edilizie

Bene 1 = 8.853,40 euro

Bene 2 = 0

Bene 3 = 10.737,80 euro

Bene 4 = 0

Il totale della spesa per le difformità edilizie risulta essere: 19.591,20 euro

Il totale di spesa la regolarizzazione delle difformità catastali e delle difformità edilizie è di:

$$2.650 \text{ €} + 19.591,20 \text{ €} = 22.241,20 \text{ €}$$

$$368.265,23 \text{ €} - 22.241,20 \text{ €} = 346.024,03 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a 346.000,00 euro

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 04/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbali accesso immobili
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_Bene1_restituzione grafica planimetria
- ✓ Altri allegati - 05_certificato anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_atto matrimonio
- ✓ Atto di provenienza - 07_Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 08_Bene1_Visura storica catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_Bene1_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 10_ispezione ipotecaria+nota
- ✓ Tavola del progetto - 11_regolarita` edilizia
- ✓ Altri allegati - 12_APE_33533_2022_7562-signed
- ✓ Altri allegati - 13_ricevuta APE_Regione_2022_33533
- ✓ Altri allegati - 14_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 15_tabelle stima
- ✓ Estratti di mappa - 16_Catasto terreni Foglio 15.pdf
- ✓ Altri allegati - 17_Bene2_restituzione grafica planimetria
- ✓ Altri allegati - 18_Bene3_restituzione grafica planimetria
- ✓ Visure e schede catastali - 19_Bene2_visura storico catastale_501
- ✓ Visure e schede catastali - 20_Bene3_visura storico catastale_497
- ✓ Visure e schede catastali - 21_Bene4_visura storico catastale_500
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 22_Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - 23_Valori VAM_SP_2016
- ✓ Altri allegati - 24_Attestazione di conformita` allegati alla perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
L'immobile di proprietà di **** Omissis ****, situato nel Comune di Carro in provincia di La Spezia, nella frazione di Castello, segnato in toponomastica con il civico 3 di località Chiosa, è una casa di civile abitazione disposta su tre piani composta da: ingresso, due soggiorni, cucina, cinque camere, tre bagni, vano scale e disimpegni, due terrazzi comprensiva di una area esterna intorno al fabbricato. Il tutto ha una superficie commerciale di 360,75 mq. (allegato 03_individuazione e documentazione fotografica e allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A) Strumento Urbanistico in vigore Piano di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n.1390 del 16/12/1994. B) Destinazione urbanistica art.77 zona E - parti di territorio destinate ad uso agricolo - forestale agricolo-produttive zone E1 comprendono le parti di territorio destinate ad uso agricolo In queste zone sono consentiti i seguenti interventi: - realizzazione di strutture ad uso agricolo, destinate al ricovero di bestiame, alla conservazione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli e ad ulteriori attività agricole; - edificazione di abitazioni destinate a chi conduce anche part time i fondi agricoli; - ristrutturazione ed ampliamento per le costruzioni esistenti; - realizzazione di strade interpoderali, con le modalità riportate all'art.81; le nuove costruzioni destinate a residenza ed a strutture agricole sono soggette ai seguenti parametri edilizi: a) per le abitazioni 0,03 mc/mq b) per le strutture tecniche 0,02 mc/mq altezza massima: 6,50 metri; numero piani fuori terra: due distanza dalle strade: 10 metri; distanza dalle costruzioni: 10 metri; distanza dai confini: 5 metri; L'edificazione di nuove costruzioni dovrà preferibilmente avvenire su sedimi di edifici esistenti o in prossimità di preesistenze o dove si riconoscano tracce di vecchi edifici rurali, anche se del tutto demoliti. Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e di integrazione volumetrica con le modalità previste per le zone B1. Gli interventi devono rispettare le preesistenze ambientali quali sentieri, terrazzamenti ecc. E' consentito l'asservimento di terreni tra le zone E1 e E2 alle seguenti condizioni: - i lotti siano contigui oppure non più distanti di 150 metri fra loro; - il lotto ricadente in zona E1 sia quello su cui andrà ad insistere l'edificazione; - il lotto ricadente nella zona E2 sia inferiore ad 1/3 dell'intera superficie asservita. C) Prescrizioni Piano di Coordinamento Paesistico adottato con delibera del Consiglio Regionale n.6 del 2670271990 reca indicazioni nei confronti degli interventi modificativi dell'assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale in atto. Destinazione: il mappale ricade interamente in zona IS MA, Insediamento Sparso a regime di Mantenimento, nel PTCP in vigore. Ai fini di quanto previsto dall'art.10 comma 1 della legge 353/2000 è certificato che l'area suddetta non risulta Aree percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni. (allegato 22_Certificato di Destinazione Urbanistica) - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di Isolato Chiosa n.3 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).
- **Bene N° 2** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
L'immobile, terreno identificato con il mappale 501, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è un'area boscata incolta, situato lungo la strada e il sentiero comunale verso Castello, attraverso cui si apre la strada privata di accesso al fabbricato Bene1. Il terreno ha una superficie totale di 892,44 metri quadrati e la superficie commerciale di 10,14 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 501, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: (vedere Bene1) - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: (Vedere Bene1)

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
L'immobile, terreno identificato con il mappale 497, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, circonda quasi completamente il mappale 300 su cui è edificato il fabbricato del Bene1. Il terreno comprende due box per autovetture, uno a nord est rispetto all'abitazione alla stessa quota e l'altro a sud ovest, ad un livello altimetrico inferiore, il cortile pianeggiante e la restante porzione di terreno coperta da vegetazione arborea ed arbustiva incolta. Il terreno ha una superficie totale di 2.719,65 metri quadrati e la superficie commerciale di 201,45 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 497, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: (vedere Bene 1) _Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: (vedere Bene 1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Carro (SP) - Località Chiosa n.3
L'immobile, terreno identificato con il mappale 500, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è coperto da vegetazione incolta arbustiva ed arborea. Il terreno ha una superficie di 252,66 metri quadrati. (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 500, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: (vedere Bene 1) _Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: (vedere bene 1)

Prezzo base d'asta: € 346.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 346.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Carro (SP) - Località Chiosa n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 300, Categoria A2	Superficie	360,75 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato all'esterno in scarso stato di conservazione e manutenzione, per il mancato ripristino della facciata dopo i lavori di ristrutturazione; all'interno invece è in buono stato di conservazione, malgrado il disordine causato dall'incursione dei ladri.		
Descrizione:	L'immobile di proprietà di **** Omissis ****, situato nel Comune di Carro in provincia di La Spezia, nella frazione di Castello, segnato in toponomastica con il civico 3 di località Chiosa, è una casa di civile abitazione disposta su tre piani composta da: ingresso, due soggiorni, cucina, cinque camere, tre bagni, vano scale e disimpegni, due terrazzi comprensiva di una area esterna intorno al fabbricato. Il tutto ha una superficie commerciale di 360,75 mq. (allegato 03_individuazione e documentazione fotografica e allegato 04_Bene1_planimetria restituzione grafica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Multiplo - Misto			
Ubicazione:	Carro (SP) - Località Chiosa n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Misto Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 501, Qualità Bosco ceduo	Superficie	10,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, terreno identificato con il mappale 501, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è un'area boscata incolta, situato lungo la strada e il sentiero comunale verso Castello, attraverso cui si apre la strada privata di accesso al fabbricato Bene1. Il terreno ha una superficie totale di 892,44 metri quadrati e la superficie commerciale di 10,14 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 17_Bene2_restituzione grafica planimetria).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Multiplo - Misto			
Ubicazione:	Carro (SP) - Località Chiosa n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Misto Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 497, Qualità Seminativo arborato	Superficie	201,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, terreno identificato con il mappale 497, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, circonda quasi completamente il mappale 300 su cui è edificato il fabbricato del Bene1. Il terreno comprende due box per autovetture, uno a nord est rispetto all'abitazione alla stessa quota e l'altro a sud ovest, ad un livello altimetrico inferiore, il cortile pianeggiante e la restante porzione di terreno coperta da vegetazione arborea ed arbustiva incolta. Il terreno ha una superficie totale di 2.719,65 metri quadrati e la superficie commerciale di 201,45 metri quadrati (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica e allegato 18_Bene3_restituzione grafica planimetria).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Carro (SP) - Località Chiosa n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 500, Qualità Seminativo arborato	Superficie	252,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile, si presume, risulti in scarso stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, terreno identificato con il mappale 500, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Carro (La Spezia) nella frazione di Castello, è coperto da vegetazione incolta arbustiva ed arborea. Il terreno ha una superficie di 252,66 metri quadrati. (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a La Spezia il 11/07/2007
Reg. gen. 6124 - Reg. part. 1231
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,977 %
Rogante: Notaio Alberto Cecchini
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 33375
N° raccolta: 11354
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a La Spezia il 14/05/2020
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 2301
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Iscrizioni



- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - MULTIPLO - MISTO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a La Spezia il 19/04/2016
Reg. gen. 2727 - Reg. part. 407
Importo: € 416.422,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 208.211,06
Rogante: Equitalia Nord S.P.A.
Data: 15/04/2016
N° repertorio: 1076
N° raccolta: 5616



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CARRO (SP) - LOCALITÀ CHIOSA N.3



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/05/2022
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 2786
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

