

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	5
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	7
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	8
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	9
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	10
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	12
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	13

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	14
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	16
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	16
Patti	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	16
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	17
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	17
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	17
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	18
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	19

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	20
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	21
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	25
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	27
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	29
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	30
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	31
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	34
Bene N° 2 - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riserve e particolarità da segnalare	40

In data 28/08/2024, il sottoscritto Ing. Casamassima Armando, con studio in Via Alessandro Rimassa, 43 - 16100 - Genova (GE), email casamaxima@libero.it, PEC armando.casamassima@ingpec.eu, Tel. 338 5033108, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

• La località: Varese Ligure è il Comune più settentrionale della provincia della Spezia, si trova nell'alta Val di Vara, conta circa 1.800 abitanti e vanta il territorio comunale più vasto della provincia, situato alla confluenza del Torrente Crovana e del fiume Vara, e confinante con Genova, Parma, e diversi comuni limitrofi.

Comprende quindici frazioni, tra cui la più popolosa è San Pietro Vara, centro agricolo e commerciale della valle che dista circa 5,0 km dal capoluogo; con una tradizione millenaria di zootecnia, Varese Ligure si distingue per la coltura biologica, fortemente sostenuta dall'Unione Europea, guadagnandosi il soprannome di "Valle del biologico".

La principale arteria stradale è la statale 523 del Colle di Cento Croci, che collega Varese Ligure a Maissana e Albareto; Varese Ligure è servita da autobus AMT per Sestri Levante e da autobus ATC per La Spezia.

La destinazione d'uso è mista con assoluta prevalenza del residenziale di tipologia civile o popolare, ma sono scarsi i servizi, supermercati, mercati rionali, usufruendo della presenza dei soli piccoli negozi di dettaglio.

Connotano la zona la facilità di parcheggio, la silenziosità, la presenza del verde, ed una discreta panoramicità.

• Ubicazione del fabbricato: la borgata Carmi (o Carmine) si trova proprio ai margini della frazione di San Pietro Vara e vi si accede mediante una strada senza sbocco, piuttosto pendente e stretta.

Il fabbricato è una gradevolissima costruzione da terra e cielo, indipendente, monofamiliare, in cemento armato di datazione 1976, recentemente completamente ristrutturata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Al momento del sopralluogo l'esecutata non aveva a disposizione le chiavi per entrare all'interno di questa unità immobiliare, tuttavia stante la tipologia costruttiva e di destinazione d'uso della stessa, la circostanza è da considerarsi del tutto ininfluyente ai fini della presente perizia, come meglio nel prosieguo sarà più dettagliatamente precisato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima nel loro complesso di fatto costituiscono il giardino, in parte adibito a prato ed in parte a bosco, circostante e pertinenziale dell'unità principale (Bene n° 1).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima nel loro complesso di fatto costituiscono il giardino, in parte adibito a prato ed in parte a bosco, circostante e pertinenziale dell'unità principale (Bene n° 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- **** Omissis ****: residente in Comune di Varese Ligure (SP), frazione San Pietro Vara, località Carmi, coniugato in regime di separazione dei beni;

- **** Omissis ****: residente in Comune di Varese Ligure (SP), frazione San Pietro Vara, località Carmi, coniugata in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Con riferimento alla attuale planimetria catastale, l'immobile confina su tutti i lati con il mappale 229 del catasto terreni, ancora di proprietà degli esecutati, ed è un fabbricato indipendente, monofamiliare, da terra a cielo.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Con riferimento alla attuale planimetria catastale, l'immobile confina su tutti i lati con il mappale 756 del catasto terreni, ancora di proprietà degli esecutati, ed è un fabbricato indipendente, monopiano, da terra a cielo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Per l'individuazione dei confini si ritiene opportuno demandare il lettore alla consultazione dell'estratto di mappa riportato in allegato alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Per l'individuazione dei confini si ritiene opportuno demandare il lettore alla consultazione dell'estratto di mappa riportato in allegato alla presente.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,22 mq	20,27 mq	0,20	4,05 mq	2,78 m	Seminterrato
Ingresso e servizio igienico	17,36 mq	25,10 mq	1	25,10 mq	3,40 m	Seminterrato
Tavernetta con grande camino ed annessa cucina	73,45 mq	90,56 mq	0,50	45,28 mq	2,78 m	Seminterrato
Abitazione	101,00 mq	117,10 mq	1	117,10 mq	3,00 m	Terra
Loggia comunicante con i locali principali	10,08 mq	10,08 mq	0,45	4,54 mq	0,00 m	Terra
Terrazza comunicante con i locali principali	7,75 mq	7,75 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	Terra
Camera da letto con altezza variabile (max. 230 cm-min. 120 cm)	20,40 mq	23,89 mq	0,33	7,88 mq	2,30 m	Sottotetto
Sottotetto con altezza variabile (max. 150 cm-min. 0,30 cm)	13,99 mq	17,81 mq	0,20	3,56 mq	1,55 m	Sottotetto
Sottotetto con altezza variabile (max. 210 cm-min. 0,90 cm)	39,43 mq	45,75 mq	0,33	15,10 mq	2,10 m	Sottotetto
Soppalco non accessibile	0,00 mq	29,65 mq	0	0,00 mq	0,50 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				224,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna variabile da piano a piano.

La superficie lorda dei vani è comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune, mentre per superficie netta si intende quella effettivamente calpestabile; la superficie convenzionale tiene conto dell'incidenza dell'ingombro di tutte le murature rispetto alla superficie netta, potendosi verificare i seguenti due casi:

- se la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18%, allora secondo gli usi correnti di piazza si assume come superficie convenzionale la superficie netta aumentata del 18%;
- se la superficie lorda è minore della superficie netta aumentata del 18%, allora come superficie convenzionale si assume la medesima superficie lorda.

Per determinare la superficie convenzionale ai fini commerciali, la superficie lorda ad uso residenziale viene incrementata della somma delle superfici accessorie (cantine, locali di sgombero, poggiosi, terrazzi, sottotetti, soppalchi, autorimesse, ecc.), ciascuna però singolarmente moltiplicata per i coefficienti di omogeneizzazione previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", opportunamente modificati secondo l'autonoma scelta del perito estimatore, in ragione delle caratteristiche oggettive dell'immobile.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,40 mq	25,70 mq	1	25,70 mq	3,29 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato monopiano, ad uso cascina con altezza interna variabile da minimo 2,65 m a massimo 3,29 m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7866,00 mq	7866,00 mq	1	7866,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7866,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7866,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza è stata determinata nel complesso di tutti i terreni costituenti il lotto e più precisamente:

- foglio 110, particella 158, superficie 240 mq;
- foglio 110, particella 227, superficie 2.500 mq;
- foglio 110, particella 229, superficie 2.332 mq;
- foglio 110, particella 756, superficie 2.794 mq;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1350,00 mq	1350,00 mq	1	1350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza è stata determinata nel complesso di tutti i terreni costituenti il lotto e più precisamente:

- foglio 110, particella 231, superficie 1.030 mq;
- foglio 110, particella 678, superficie 320 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2016 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 536, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 222 mq Rendita € 956,74 Piano S1-Terra-1°

I dati catastali corrispondono a quelli reali; dalla visura storica riportata in allegato alla presente, non si rilevano dati catastali in epoca antecedente il 24-10-2016.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/2005 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 757 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 22 mq Rendita € 34,09 Piano Terra
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 757 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 22 mq Rendita € 34,09 Piano Terra
Dal 24/10/2016 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 757 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 26 mq Rendita € 34,09 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali; dalla visura storica riportata in allegato alla presente, non si rilevano dati catastali in epoca antecedente il 17-06-2005.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1976 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 158, 227, 229, 756 Categoria T Superficie catastale 7866 mq
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 158, 227, 229, 756 Categoria T Superficie catastale 7866 mq
Dal 24/10/2016 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 158, 227, 229, 756 Categoria T Superficie catastale 7866 mq

Gli attuali dati catastali corrispondono a quelli reali; con riferimento alle visure storiche riportate in allegato alla presente, si precisa quanto segue:

- i dati catastali in epoca antecedente il 02-10-1976 sono di difficile interpretazione ed apparentemente presentano imprecisioni o refusi;
- trattandosi di terreni si è ritenuto opportuno fornirne una sintetica identificazione catastale, altrimenti

ciascuna particella avrebbe dovuto essere singolarmente equiparata ad un lotto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2000 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 231, 678 Categoria T Superficie catastale 1350 mq
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 231, 678 Categoria T Superficie catastale 1350 mq
Dal 24/10/2016 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 231, 678 Categoria T Superficie catastale 1350 mq

Gli attuali dati catastali corrispondono a quelli reali; con riferimento alle visure storiche riportate in allegato alla presente, si precisa quanto segue:

- i dati catastali in epoca antecedente il 22-06-2000 sono di difficile interpretazione ed apparentemente presentano imprecisioni o refusi;
- trattandosi di terreni si è ritenuto opportuno fornirne una sintetica identificazione catastale, altrimenti ciascuna particella avrebbe dovuto essere singolarmente equiparata ad un lotto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	536	3		A7	2	9,5 vani	222 mq	956,74 €	S1-Terra-1°	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi ma per ulteriori considerazioni si rimanda al paragrafo della regolarità urbanistica (cfr.).

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	757			C2	1		26 mq	34,09 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
110	158				Pascolo arborato	1	0-02-40 mq	0,25 €	0,15 €		
110	227				Seminativo arborato	2	00-25-00 mq	9,04 €	9,04 €		
110	229				Seminativo arborato	3	00-23-32 mq	6,62 €	7,83 €		
110	756				Prato	2	00-27-94 mq	9,38 €	6,49 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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
110	231				Prato	2	00-10-30 mq	3,46 €	2,39 €	
110	678				Seminativo arborato	1	00-03-20 mq	1,49 €	1,24 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte eseguita.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte eseguita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte eseguita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte eseguita.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Nulla da segnalare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Ottimo e caratterizzato da finiture di ottima qualità (salvo la scala interna, decisamente non in sintonia con le caratteristiche del resto dell'immobile).

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Quasi fatiscante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato unifamiliare che non risulta inserito in un contesto condominiale e neppure condivide parti comuni con altre unità immobiliari adiacenti.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato che non risulta inserito in un contesto condominiale e neppure condivide parti comuni con altre unità immobiliari adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

§ Il fabbricato:

- situato perfettamente in fregio ad una strada secondaria senza sbocco, è una costruzione datata 1976 recentemente oggetto di un complessivo intervento di integrale ristrutturazione;
- classificazione qualitativa: residenziale di tipologia civile;
- struttura portante: cemento armato;
- copertura: a falde;
- pareti perimetrali: muratura di laterizio;
- numero di piani complessivi: tre oltre alla copertura, e più precisamente:
 - un piano seminterrato catastalmente ed urbanisticamente qualificato come cantine e magazzini ma in realtà adibito ad ampia e gradevolissima tavernetta con grande camino ed annessa ampia cucina;
 - il piano terra interamente destinato all'uso residenziale e dove si accede all'interno dell'unità immobiliare;
 - un piano sottotetto con una camera da letto di altezza variabile, due grandi intercapedini non accessibili e due ambienti (uno dei quali di fatto inutilizzabile poiché di altezza variabile da un massimo di 150 cm ad un minimo di 30 cm), ad entrambi dei quali però si può accedere unicamente attraverso una porta di altezza circa 150 cm;
- numero totale delle unità abitative: una pluriplano collegata con una scala interna purtroppo di pessima finitura;
 - finiture esterne: prospetto principale rivestito con intonaco e tinta monocromatica bianca con zoccolatura rivestita in pietra;
 - ascensore: assente;

§ L'appartamento:

- tipologia: civile
- piano: seminterrato, terra e sottotetto;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma approssimativamente rettangolare;
- vani:
 - piano seminterrato: ingresso secondario, servizio igienico, ampia cucina, tavernetta con grande camino e cantina;
 - piano terra: ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio;
 - sottotetto: camera da letto e due ambienti però accessibili unicamente attraverso una porta di altezza circa 150 cm;
- altezza interna: variabile da piano a piano;
- caratteristiche: ottima luminosità, panoramicità e silenziosità;
- esposizione: in ogni direzione;
- impianti:
 - acqua corrente: presente;
 - riscaldamento: autonomo con caldaia a pellets coadiuvata da impianto solare termico costituito da n° 3 pannelli disposti in copertura collegati a e bollitore di accumulo da 500 litri, con corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco;
 - produzione acqua calda sanitaria: impianto autonomo alimentato dalla caldaia a pellets e dall'impianto solare termico;
 - televisivo: presente;
 - citofonico: presente;
 - telefonico: presente;
 - elettrico: presumibilmente a norma, con placche di chiusura dei frutti di comando ed utilizzazione, di uso corrente;
- serramenti:
 - serramenti esterni: in PVC colore legno naturale, tutti dotati di vetrocamera, di ottima qualità e stato di manutenzione;
 - imposte: persiane alla genovese in PVC colore legno naturale, di buona qualità e stato di manutenzione;
 - portoncino caposcala: blindato in legno di tipo corrente, colore naturale, di buona qualità e stato di manutenzione;
 - porte interne: in legno tamburato colore naturale di ottima qualità e stato di manutenzione;
- finiture:
 - pavimenti: ovunque piastrelle di ceramica, senza decori;
 - rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
 - soffitti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- servizi igienici: tre, dotati di water, lavabo, bidet, doccia, rubinetterie di tipo corrente;
- stato di manutenzione: nel complesso ottimo e contraddistinto da finiture di buona qualità.
- pertinenze: ampio terreno circostante.
- note particolari: nessuna;

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Trattasi di fabbricato monopiano, ad uso cascina o magazzino, in parte addossato ad un muro di sostegno in cemento armati, in pessimo stato di conservazione e che non richiede alcuna specifica descrizione afferente le relative caratteristiche costruttive.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima nel loro complesso di fatto costituiscono il giardino, in parte adibito a prato ed in parte a bosco, circostante e pertinenziale dell'unità principale (Bene n° 1).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima nel loro complesso di fatto costituiscono il giardino, in parte adibito a prato ed in parte a bosco, circostante e pertinenziale dell'unità principale (Bene n° 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Il giorno 19 settembre accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato), che risultava perfettamente arredato, in ottimo stato di conservazione e nella piena disponibilità degli esecutati.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Il giorno 19 settembre accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato).

Da segnalare però che al momento del sopralluogo l'esecutata non aveva a disposizione le chiavi per entrare all'interno di questa unità immobiliare, tuttavia stante la tipologia costruttiva e di destinazione d'uso della stessa, la circostanza è da considerarsi del tutto ininfluenza ai fini della presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Il giorno 19 settembre accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita ai terreni oggetto di pignoramento (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A

Il giorno 19 settembre accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita ai terreni oggetto di pignoramento (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato).

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1976 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe CARPENA	02/10/1976	74479	13156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	06/10/1976	4320	3895
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2014	21319	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	27/01/2015	551	428
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/10/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Gennaro CHIANCA	24/10/2016	49597	31390
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	08/11/2016	8446	6090
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento alla denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità, a rogito notaio Alberto CECCHINI del 26 luglio 2016, repertorio n. 37259/14445 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di La Spezia in data 5 agosto 2016, al numero di registro generale 6170 e numero di registro particolare 4497, a favore di PARMIGIANI Marta Maria e LUCCHINI Luca, ciascuno per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e contro Lucchini Dyalma per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà.

Ciò premesso:

- **** Omissis ****: nato a La Spezia il 15-06-1978, risulta proprietario per quota del 50% relativa alla completa proprietà;
- **** Omissis ****: nata a Genova il 30-06-1978, risulta proprietaria per quota del 50% relativa alla completa proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo agli esecutati in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 09 agosto 2024 dal notaio Niccolò TIECCO in Perugia ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

Poiché il procedente non ha ancora depositato l'atto di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione.

Successivamente al pignoramento e sino alla data di redazione della presente, non risulta pubblicata alcuna altra formalità.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1976 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe CARPENA	02/10/1976	74479	13156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	06/10/1976	4320	3895
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2014	21319	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	27/01/2015	551	428
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/10/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro CHIANCA	24/10/2016	49597	31390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	08/11/2016	8446	6090
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMi CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1976 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe CARPENA	02/10/1976	74479	13156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	06/10/1976	4320	3895
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2014	21319	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	27/01/2015	551	428
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/10/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Gennaro CHIANCA	24/10/2016	49597	31390
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	08/11/2016	8446	6090
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMi CIV. 11A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2000 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto CECCHINI	22/06/2000	27339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	20/07/2000	5212	3759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2000 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto	22/06/2000	27339	

ASTE GIUDIZIARIE®	CECCHINI	ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	20/07/2000	5211	3758
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2014 al 24/10/2016 ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/2014	21319	9990
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	27/01/2015	551	428
ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ASTE GIUDIZIARIE® Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro CHIANCA	24/10/2016	49597	31390
ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia	08/11/2016	8446	6090
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In particolare i precisa che con lo stesso atto di compravendita in data 22-06-2000, il Sig. LUCCHINI Dyalma acquistava entrambi i terreni costituenti questo lotto, che tuttavia veniva trascritti alla Conservatoria con distinte annotazioni.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 05/05/2017
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: CHIANGA Gennaro
Data: 28/04/2017
N° repertorio: 50473
N° raccolta: 32132

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 30/07/2024
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 5081
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 05/05/2017
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: CHIANCA Gennaro
Data: 28/04/2017
N° repertorio: 50473
N° raccolta: 32132

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 30/07/2024
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 5081
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMI CIV. 11A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 05/05/2017
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: CHIANCA Gennaro
Data: 28/04/2017

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 30/07/2024
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 5081
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a La Spezia il 05/05/2017
Reg. gen. 3540 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: CHIANCA Gennaro
Data: 28/04/2017
N° repertorio: 50473
N° raccolta: 32132

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 30/07/2024
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 5081
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale (PRG), il cui procedimento si è concluso con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n° 328 in data 27-10-1998, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento:

- tavola di riferimento del PRG: unica;
- zona BS: zona residenziale di contenimento allo stato di fatto.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999).

Il territorio comunale ricade nell'ambito del Piano di Bacino del Fiume Magra ma la zona in cui trovasi l'immobile è esterna alla fascia di riassetto fluviale.

Ciò premesso, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona e del fabbricato non influisce sul valore di mercato del bene esecutato.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Il Piano Regolatore Generale così inquadra gli appezzamenti di terreno oggetto di disamina:

- zona EI - agricola: particelle (o mappali) 158, 227 (porzione non meglio identificata);
- zona BS - residenziale di contenimento allo stato di fatto: particelle (o mappali) 227 (porzione non meglio identificata), 229 e 756.

Dal punto di vista della disciplina edificatoria le prescrizioni del Piano possono così sinteticamente riassumersi:

- zona EI - agricola: non sono consentiti interventi di carattere edilizio in genere salvo minime eccezioni afferenti i manufatti di servizio delle aziende agricole;

- zona BS - residenziale di contenimento allo stato di fatto: comprendono le parti di territorio completamente edificate o dove il tipo di tessuto urbano ha raggiunto una densità edilizia equilibrata in rapporto all'ambiente naturale o comunque non suscettibile di ulteriori incrementi; le zone "BS", pur avendo esaurito le potenzialità di sviluppo edilizio, non possono considerarsi aree a tessuto edilizio di tipo urbano, ma conservano sempre i

caratteri di area rurale, pertanto al loro interno sono sovente presenti attività agricole o manufatti di servizio a tali attività. Nelle zone "BS" il P.R.G. pone come obiettivo prioritario il contenimento dell'edificato esistente allo stato attuale, con miglioramento delle infrastrutture di servizio di uso pubblico.

In conclusione: per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione, ciò premesso però, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona non influisce sul valore di mercato del bene eseguito.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

Il Piano Regolatore Generale così inquadra gli appezzamenti di terreno oggetto di disamina:

- zona EI - agricola: particelle (o mappali) 231 (porzione non meglio identificata) e 678;
- zona BS - residenziale di contenimento allo stato di fatto: particella (o mappale) 231 (porzione non meglio identificata).

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Varese Ligure ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, che può essere così sinteticamente riassunta:

- progetto originario: fabbricato da terra e cielo, costruito con Licenza Edilizia n° 77 in data 30-08-1976, richiedenti LUCCHINI Dyalma e PARMIGIANI Marta Maria (precedenti proprietari);
- successive varianti: nessuna;
- abitabilità: in data 15-07-78, n° 23/78;
- concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio): n° 180, datata 07-09-1995, richiedenti LUCCHINI Dyalma e PARMIGIANI Marta Maria, che ha portato l'immobile allo stato ante SCIA (di cui appresso);
- ulteriori procedure edilizie: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) depositata in data 09-02-17, protocollo 1125, pratica edilizia 05/2017, richiedenti Nicola D'AMATO e Simona DANIELLI;
- fine lavori: depositata in data 12-11-20, protocollo 11899.

Lo stato di fatto risulta formalmente conforme sia alla planimetria catastale che a quella allegata all'ultima pratica edilizia (SCIA) depositata nell'anno 2017, tuttavia è imprescindibile precisare quanto segue:

-a livello del piano seminterrato del lato sud ovest del fabbricato, è stata realizzata una (certamente non trascurabile) tettoia in carpenteria metallica, nell'ambito della cui area di sedime una piccola porzione è stata anche chiusa con pareti in muratura, per collocarvi la centrale termica (si veda l'apposita documentazione fotografica prodotta in allegato);

- dalle ricerche condotte presso i preposti uffici comunali, è risultato che l'intervento è stato eseguito non solo in totale abuso delle norme urbanistiche ed edilizie ma anche in assenza del deposito del progetto strutturale.

In ragione di quanto sopra esposto, dal punto di vista amministrativo l'immobile deve classificarsi come non

conforme e quindi necessitante o del ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente (evidentemente però costituendo un obiettivo ragionevolmente non perseguibile), oppure di una apposita istanza di sanatoria per la cui ammissibilità e costi, stante la tipologia dell'abuso, un giudizio definitivo in tal senso, potrebbe essere rilasciato unicamente dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Varese Ligure, presentando una sorta di relazione-esposto, con richiesta di chiarimenti, delle modalità di adempimento, dei costi delle sanzioni, ecc.; come è facilmente intuibile da chiunque, però, una siffatta indagine non rientra nell'ambito dei compiti del presente incarico al fine di evitare, per evidenti ragioni di opportunità, di non incorrere in autodenunce che certamente non competono all'autorità dello scrivente professionista.

Ma non solo: il mancato deposito del progetto strutturale impone la regolarizzazione (sarebbe inesatto definirla sanatoria) anche da questo punto di vista, ai sensi delle vigenti norme in materia di costruzioni, ovvero:

- Decreto Presidente della Repubblica, 06 giugno 2001, n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
 - Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti, 17 gennaio 2018, "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni";
 - Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti, 21 gennaio 2019, n° 7 C.S.LL.PP., "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni»";
- che tuttavia in concreto si attua con modalità non uniformi nelle diverse Provincie, e quindi anche per questa incombenza risulta impossibile riferire con maggior precisione.

Tutto ciò a prescindere però, comunque si ritiene che nell'assai presumibile caso in cui le sopra richiamate difformità risultassero ammissibili e quindi sanabili e regolarizzabili con apposite pratiche progettuali amministrative, catastali e strutturali, i costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, sarebbero presumibilmente quantificabili in massimo 12.000 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestato di prestazione energetica è prodotto in allegato ed è stato predisposto in data 21-10-2024 (con validità 10 anni) dal Dott. Ing. Marcello GOTTA, all'uopo abilitato a termini di legge, e dalla cui consultazione si evince che la classe energetica dell'immobile è la "A2".

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMÌ CIV. 11A

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

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Varese Ligure non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato in quanto di antichissima datazione e nell'archivio comunale non sono depositati né il progetto originario, né il certificato di agibilità; con riferimento alla singola unità immobiliare, non risulta depositata alcuna pratica per opere interne, né istanze di concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio).

Lo stato di fatto risulta formalmente conforme alla planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Note in merito all'attestato di prestazione energetica

• il Regolamento Regionale n° 1 in data 21 febbraio 2018, "Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della Legge Regionale 29 maggio 2007 n. 22, recante «Norme in materia di energia», all'art. 2 "Definizioni", così prescrive: "Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni contenute nella normativa nazionale e regionale vigente in materia";

• il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2015, "A-deguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giu-gno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli e-difici", all'art. 3, comma 1, stabilisce che "L'Allegato 1 al presente decreto costituisce le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici";

• l'art. 1 di detto Allegato, rimanda per gli eventuali casi di esclusione all'Appendice A, che così prescrive: "Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, i seguenti casi:

- comma (d): gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e, del decreto legislativo);

• in ragione di quanto sopra esposto si dovrebbe dedurre che per l'immobile di cui trattasi, in quanto box privo di fonti di riscaldamento, non sarebbe indispensabile la redazione dell'attestazione di prestazione energetica APE;

• ciò premesso però, è noto allo scrivente che il parere interpretativo dell'Agenzia delle Entrate su questo argomento, potrebbe essere anche difforme con la conseguente erogazione di pesantissime sanzioni pecuniarie, ed in effetti in un pressoché analogo incarico ricevuto da questo medesimo Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione richiedeva comunque allo scrivente la predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica;

• in conclusione, non può essere demandato al C.T.U. la decisione di far comunque sostenere alla procedura esecutiva una spesa all'apparenza non richiesta dalle norme di legge, per cui lo scrivente, enunciate le premesse di cui sopra, si rende disponibile per una eventuale integrazione di incarico all'uopo finalizzata, purché specificatamente richiesta dal Giudice.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di fabbricato monofamiliare, ovviamente non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A VARESE LIGURE (SP) - VIA CARMİ CIV. 11A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di fabbricato monofamiliare, ovviamente non esistono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A**

- La località: Varese Ligure è il Comune più settentrionale della provincia della Spezia, si trova nell'alta Val di Vara, conta circa 1.800 abitanti e vanta il territorio comunale più vasto della provincia, situato alla confluenza del Torrente Crovana e del fiume Vara, e confinante con Genova, Parma, e diversi comuni limitrofi. Comprende quindici frazioni, tra cui la più popolosa è San Pietro Vara, centro agricolo e commerciale della valle che dista circa 5,0 km dal capoluogo; con una tradizione millenaria di zootecnia, Varese Ligure si distingue per la coltura biologica, fortemente sostenuta dall'Unione Europea, guadagnandosi il soprannome di "Valle del biologico". La principale arteria stradale è la statale 523 del Colle di Cento Croci, che collega Varese Ligure a Maissana e Albareto; Varese Ligure è servita da autobus

AMT per Sestri Levante e da autobus ATC per La Spezia. La destinazione d'uso è mista con assoluta prevalenza del residenziale di tipologia civile o popolare, ma sono scarsi i servizi, supermercati, mercati rionali, usufruendo della presenza dei soli piccoli negozi di dettaglio. Connotano la zona la facilità di parcheggio, la silenziosità, la presenza del verde, ed una discreta panoramicità. • Ubicazione del fabbricato: la borgata Carmi (o Carmine) si trova proprio ai margini della frazione di San Pietro Vara e vi si accede mediante una strada senza sbocco, piuttosto pendente e stretta. Il fabbricato è una gradevolissima costruzione da terra e cielo, indipendente, monofamiliare, in cemento armato di datazione 1976, recentemente completamente ristrutturata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 536, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 191.400,00

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione, a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- appresso invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati e più precisamente:

§ STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di ottobre dell'anno 2024 nella fascia comprensoriale del Comune di Varese Ligure, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con elenco allegati).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con elenco allegati), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$Vm1 = 224,55 \text{ m}^2 * 852,00 \text{ €/m}^2 = 191.300,00 \text{ €}$$

§ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

o R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 675 € (presunto secondo i dati OMI)
- canone annuo: 8.100,00 €

o S = spese annue onnicomprensive:

- SA = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 300,00 € (presunte e riconducibili alle minime spese ordinarie per la conduzione di un fabbricato di similare tipologia);
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- Si = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%

- spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a circa 1.125,1 €/anno, incidendo da sola per il 13,9% sul reddito annuo lordo;
- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
- complessivamente: circa 36,0%
- r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 2,0% (valore correntemente adottato)
- $S = \{[300,00 - (300,00 * 85\%)] + [8.100,00 * (36,0+2,0)\%]\} = 3.123,00 \text{ €}$

- o t = saggio di capitalizzazione:
- Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 2,5%
 - spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: circa 1,0-1,5%;
 - vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso, si assume per i successivi calcoli t=3,00%.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$Vm2 = [(8.100,00 - 3.123,00) : 0,030] = 165.900,00 \text{ €}$$

Stima molto al di sotto di quella diretta comparativa, quindi teoricamente da doversi scartare ma che si ritiene comunque ammissibile risultando fondata su un dettagliati calcoli analitici.

§ STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30,0, si determina:

$$Vm3 = [(8.100,00 - 3.123,00) * 30,0] = 149.300,00 \text{ €}$$

che si discosta molto dai precedenti, evidenziandone quindi una poca attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà escluso nella valutazione definitiva della stima.

§ VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con elenco allegati):

- rendita = 956,74 €
- categoria: A/7

si determina:

$$Vm4 = (956,74 * 120 * 1,05) = 120.549,24 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta nettamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, sintomo evidente di una classificazione catastale incongrua con l'effettiva tipologia dell'immobile.

§ VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con elenco allegati).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: La Spzia

- Comune: Varese Ligure
- Fascia/zona: extraurbana (frazioni)
- Codice di zona: R1
- Microzona catastale: non determinata
- Tipologia prevalente: non rilevata
- Destinazione prevalente: non rilevata
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con elenco allegati) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 850,00 €/m² - max. 1.100,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello massimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$Vm5 = (1.100,00 * 224,55) = 247.000,00 \text{ €}$$

che non si discosta eccessivamente dai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una ancor apprezzabile attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$Vp = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm5):3] = (191.300,00 + 165.900,00 + 247.000,00): 3 = 201.400,00 \text{ €}$$

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- n1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%
- n2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (di fatto nessuna in particolare) = 100%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$Vi = 201.400,00 * 90 \% * 100 \% = 191.330,00 \text{ € che si arrotonda a } 191.400,00 \text{ €}$$

- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 757, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare (cascina), il suo stato di manutenzione (pessimo), la tipologia costruttiva (di fatto una baracca con due preti in legno e due costituite da un muro di sostegno del versante soprastante), la sua localizzazione nell'ambito della proprietà degli esecutati (senza accesso carrabile e con percorso pedonale attraverso un prato) ed ovviamente la mancanza di beni comparabili, ne consentono una stima esclusivamente forfettaria e con valore simbolico connesso al fatto che trattasi comunque di bene immobiliare regolarmente censito.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 158, Qualità Pascolo arborato - Fg. 110, Part. 227, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 110, Part. 229, Qualità Seminativo arborato - Fg. 110, Part. 756, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 14.500,00

Il valore di un terreno agricolo dipende dai suoi caratteri intrinseci ed estrinseci, tra questi ultimi si annoverano:

- i fattori climatici, come ventosità, piovosità, frequenza di gelate o possibilità di grandinate;
- i caratteri igienici, come la salubrità dell'aria;
- i caratteri agrari, che chiamano in causa la grandezza dei fondi agricoli, i sistemi di conduzione utilizzati, gli ordinamenti colturali praticati e così via;
- i caratteri topografici, in quanto il fatto che un terreno si trovi in una zona montana invece che in una zona di pianura, per esempio, può influire non solo sotto il profilo del clima, ma anche per quanto concerne le opere di sistemazione ed i trasporti;
- i caratteri idrologici, come la presenza di falde freatiche, di invasi, di canali e di corsi d'acqua in generale.

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con riferimento al reddito ritraibile dal cespite, tuttavia tale procedimento presenta un notevole grado di incertezza per l'individuazione dell'ammontare di tale reddito; ne consegue che il procedimento maggiormente attendibile, e comunque più frequentemente adottato, è quello sintetico comparativo sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati in similari zone omogenee; in questo caso però, sorge il problema delle fonti di riferimento.

Nel nostro Paese è diffusissima la presenza di fonti emerografiche affidabili con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, cui gli operatori del settore possono fare riferimento per l'attività di raffronto nelle operazioni di stima, viceversa, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha più d'una incontrovertibile giustificazione, ovvero:

- l'assai esiguo numero di compravendite di terreni agricoli, con conseguente maggiore difficoltà del reperimento di rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati;
- il ridotto numero di cittadini ed investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quelli interessati agli immobili urbani;
- la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita; nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito come valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, ai sensi dell'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865, "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni, e finalizzato alla determinazione delle indennità di esproprio per pubblica utilità delle aree non edificabili.

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, espressi in euro per ettaro e pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR), quindi fatti propri dall'Agenzia delle Entrate.

Tali valori però, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione ed aggiornamento, non sono in grado di poter esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari relativi ai fabbricati urbani, la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi, essendo vincolati ad individuare un medesimo valore unitario per Comune e qualità di coltura; occorre inoltre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 26 aprile 1986, n° 131, "Testo unico delle

disposizioni concernenti l'imposta di registro" in ragione del quale i prezzi dichiarati sugli atti traslativi della proprietà, fino a pochi anni fa erano quelli determinati sulla base dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato, anche se negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ciò a prescindere il mercato è da considerarsi ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un osservatorio di "natura scientifica".

Quanto precede evidenzia le oggettive difficoltà di reperire attendibili informazioni sull'andamento dei valori di mercato dei terreni agricoli, anche perché i listini di riferimento precedentemente richiamati forniscono un range di valori variabili da un minimo ad un massimo delle rilevazioni effettuate e prescindono dai fattori che eccedono il puro merito agricolo o le diverse caratteristiche tecniche del terreno oggetto di stima, quali ad esempio le prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati, ovvero di ubicazioni in zone di particolare pregio per esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, ecc.

Oltre alle plurime pregiudiziali di natura teorico-estimativa precedentemente esposte, si devono altresì considerare le ulteriori seguenti ostative peculiarità dei terreni oggetto di stima (per una più chiara visione dello stato dei luoghi si invita il lettore a consultare sia l'estratto di mappa che l'ortofotografia georeferenziata disposte in allegato):

- nel loro insieme costituiscono un comparto tutto circostante il fabbricato principale e per una significativa porzione, allo stesso indissolubilmente legati;
- una significativa percentuale è di natura boschiva;
- la collocazione è totalment al margine della frazione di San Pietro Vara.

In ragione di tutto quanto sopra esposto la stima non può che essere sommaria, sintetica, e sostanzialmente basata sulla esperienza e sensibilità del tecnico estimatore.

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 231, Qualità Prato - Fg. 110, Part. 678, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	224,55 mq	852,37 €/mq	€ 191.400,00	100,00%	€ 191.400,00
Bene N° 2 - Cascina Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	25,70 mq	291,83 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Bene N° 3 - Terreno Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	7866,00 mq	1,84 €/mq	€ 14.500,00	100,00%	€ 14.500,00
Bene N° 4 - Terreno Varese Ligure (SP) - Via Carmi civ. 11A	1350,00 mq	1,85 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00

Valore di stima: € 215.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: € 203.900,00

Lo stato di fatto del fabbricato risulta formalmente conforme sia alla planimetria catastale che a quella allegata all'ultima pratica edilizia (SCIA) depositata nell'anno 2017, tuttavia è imprescindibile precisare quanto segue:

- a livello del piano seminterrato del lato sud ovest del fabbricato, è stata realizzata una (certamente non trascurabile) tettoia in carpenteria metallica, nell'ambito della cui area di sedime una piccola porzione è stata anche chiusa con pareti in muratura, per collocarvi la centrale termica (si veda l'apposita documentazione fotografica prodotta in allegato);
- dalle ricerche condotte presso i preposti uffici comunali, è risultato che l'intervento è stato eseguito non solo in totale abuso delle norme urbanistiche ed edilizie ma anche in assenza del deposito del progetto strutturale.

In ragione di quanto sopra esposto, dal punto di vista amministrativo l'immobile deve classificarsi come non conforme e quindi necessitante o del ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente oppure di una apposita istanza di sanatoria per la cui ammissibilità e costi, stante la tipologia dell'abuso, un giudizio definitivo in tal senso, potrebbe essere rilasciato unicamente dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Varese Ligure.

Il mancato deposito del progetto strutturale impone la regolarizzazione anche da questo punto di vista, ai sensi delle vigenti norme in materia di costruzioni, che tuttavia in concreto si attua con modalità non uniformi nelle diverse Province, e quindi anche per questa incombenza risulta impossibile riferire con maggior precisione.

Tutto ciò a prescindere però, comunque si ritiene che nell'assai presumibile caso in cui le sopra richiamate difformità risultassero ammissibili e quindi sanabili e regolarizzabili con apposite pratiche progettuali amministrative, catastali e strutturali, i costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, sarebbero presumibilmente quantificabili in massimo 12.000 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 22/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casamassima Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento (Aggiornamento al 06/09/2024)
 - ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale magazzino (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 158 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 227 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 229 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 231 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 678 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura catasto terreni particella 756 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale magazzino (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Estratto di mappa catasto terreni (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 24/10/2016)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (inquadramento generale) (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica (appartamento) (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica (tettoia esterna e centrale termica) (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica (magazzino-cascina) (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Richiami dottrinali di tecnica estimativa (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 21/10/2024)



- ✓ N° 22 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 24 Ortofoto - Ortofotografia georeferenziata (Aggiornamento al 21/10/2024)

