

Comune di Varese Ligure (La Spezia)
Località Toceto civ. 77
Lotto UNICO

I. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi essenzialmente di un'unità immobiliare ad uso residenziale, ricadente all'interno del fabbricato sito in Comune di Varese Ligure (La Spezia) Frazione Comuneglia località Toceto civ. 77.

Il bene costituente il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risulta il seguente:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente l'immobile ad uso residenziale sito in Comune di Varese Ligure (La Spezia) frazione Comuneglia Località Toceto civ. 77, piano terra e primo.

L'immobile, composto da cucina e soggiorno al piano terra, due camere, soggiorno, ingresso, ripostiglio e terrazzo al piano primo, si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa mq. 169,51 di cui utile circa mq. 121,57 oltre il terrazzo che ha una superficie di circa mq. 54,92 (vedi all.to n° 3).

L'unità immobiliare in oggetto confina a nord con il fabbricato mappale 466, ad est con il fabbricato mappale 707 sub. 2 al piano terra, mentre al piano primo con il fabbricato mappale 466 sub. 2, a sud con il terreno mappale 531 e ad ovest con il terreno mappale 594 (vedi all.to n° 1).

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata:

_____ nato a Genova _____ cod. fisc. _____
per la quota di 500/1000

_____, nata a Genova _____ cod. fisc. _____
per la quota di 500/1000

— foglio 46 mappale 707 (ex mappale 418) subalterno I, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, posto al piano terra e primo — rendita: Euro 364,10.

Si fa presente che a partire dal 24 novembre 2010 l'immobile, a seguito dell'inserimento in atti del tipo mappale prot. N° SP/208473, ha mutato il numero del mappale (mappale 707 anziché 418).

Per ulteriori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4).

L'immobile è dotato di una corte esterna di circa 15 mq posto al piano terra, pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile oggetto della presente procedura (vedi all.to n° 3 e 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva è costituita da un appartamento dislocato su due piani (piano terra e primo), ricadente all'interno del fabbricato sito in Comune di Varese Ligure (La Spezia), frazione Comuneglia in Località Toceto civ. 77 e censito all'Agenzia del Territorio di La Spezia - sezione catasto urbano al foglio 46 mappale 707 subalterno 1 (vedi all.ti n° 3 - 4).

Caratteristiche zona: Il fabbricato sito in Località Toceto a circa 8 km dal centro di Varese Ligure e a circa 650 m sul livello del mare, costituita da un piccolo nucleo urbano caratterizzato da tipologie architettoniche e costruttive, tipiche delle varie frazioni dislocate nell'entroterra della Val di Vara.

Servizi della zona: La frazione di Comuneglia, è improntata essenzialmente ad attività agricole produttive, risulta priva di esercizi commerciali in considerazione anche dell'esiguo numero di residenti. La frazione è raggiungibile tramite strada comunale asfaltata carrabile, è servita da trasporto pubblico (autobus di linea).

Caratteristiche zone limitrofe: Il centro limitrofo è quello di Varese Ligure destinato essenzialmente ad attività agricole. Le attrazioni paesaggistiche degne di menzione si concentrano nell'Alta Val di Vara.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, alla data del sopralluogo espletato, non risultava occupato anche in considerazione del pessimo stato di manutenzione e di conservazione, nonché di avanzato degrado in cui si trova, che di fatto lo rende inabitabile (vedi documentazione fotografica all.to n° 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

A seguito di quanto ha potuto accertare il C.T.U. non sussistono iscrizioni a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

Nella relazione notarile a firma Notaio Rosetta Gessaga di Genova allegata al fascicolo di procedura viene menzionata l'ipoteca volontaria iscritta a La Spezia in data 17/04/1998 ai numeri 361/2255 a favore della Banca Carige S.p.a. e contro la predetta [redacted] che però risulta interessare non l'unità immobiliare in oggetto (subalterno 1) ma bensì l'alloggio soprastante subalterno 2 oggetto di altra procedura esecutiva [redacted] Tribunale di Chiavari.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chiavari - Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 4).

4.2.2. Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare

Derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** contro [redacted] (esecutata) a firma Tribunale di Chiavari in data 03/07/2009 ai nn. Rep. 405/2009, trascritto a Chiavari in data 27/07/2009 (Foglio 46 mappale 418 sub. 1)

- Sezione D - Ulteriori informazioni:

Il bene oggetto della presente nota è stato sottoposto a pignoramento fino alla concorrenza di Euro [redacted].

IL COSTO PER LA CANCELLAZIONE RISULTA PARI A EURO 262,00.

Atto esecutivo o cautelare

Derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** contro [redacted] (esecutata) a firma Tribunale di Chiavari in data 20/03/2010 ai nn. Rep. 189/2010, trascritto a Chiavari in data 26/05/2010 (foglio 46 mappale 418 sub. 1)

- Sezione D - Ulteriori informazioni:

Il bene oggetto della presente nota è stato sottoposto a pignoramento fino alla concorrenza di Euro [redacted].

IL COSTO PER LA CANCELLAZIONE RISULTA PARI A EURO 262,00.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di La Spezia - Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 4).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dopo gli accertamenti effettuati presso il Comune di Varese Ligure, Ufficio Edilizia Privata, è emerso che non è mai stata rilasciata nessuna Concessione Edilizia.

L'unica pratica relativa all'immobile in oggetto è un'Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n° 55 del 06 luglio 1984 inerente lavori di "sostituzione tegole, rifacimento intonaci esterni e relativa tinteggiatura, sostituzione canali di gronda e tubi pluviali, sostituzione serramenti esterni e impermeabilizzazione del terrazzo".

Vista quindi l'epoca di realizzazione del fabbricato (ante 1967), che non è mai stato oggetto di ristrutturazione edilizia si può assumere la sostanziale conformità edilizia - urbanistica dello stesso.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile è catastalmente conforme.

Vale precisare che il sottoscritto ha provveduto a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile che risultava censito solo al catasto terreni come "fabbricato rurale".

Il C.T.U. quindi ha presentato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di La Spezia sezione catasto terreni il "tipo mappale in deroga" per la conferma di mappa al catasto terreni (Protocollo n° SP0208473 del 24/11/2010) per poi presentare la pratica "docfa" per censire al catasto urbano l'immobile in oggetto. Vale precisare che l'immobile è stato censito in piena conformità alla planimetria allegata all'atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Rivara di Chiavari in data 07/11/1989 rep. n° 39328, registrato a Chiavari il 27/11/1989 al n° 1389 serie IIV (vedi all.to n° 10).

Attualmente l'immobile risulta intestato catastalmente a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ma questo non incide in nessuna maniera su un futuro atto traslativo.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

_____ nata a _____ il 15 _____
_____ per la quota di 1000/1000

In forza di quanto segue:

- 1) in data 6 dicembre 1980 decedette il Sig. _____, nato a Varese Ligure _____ intestatario catastale dell'immobile (in allora censito con il mappale 418 unitamente a maggior consistenza) dal 1975, lasciando a succedergli per legge _____ e _____ a Genova il 26 _____
G. _____ (denuncia di successione registrata a La Spezia il 19 maggio 1981 al n° 77 vol. 629 il cui certificato è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia il 15 luglio 1981 ai numeri 3674/3042);
- 2) con atto autentificato dal Notaio Antonio Ribezzi già alla residenza di Genova in data 30 aprile 1981 n° 45810 rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di La Spezia il 7 settembre 1981 ai numeri 4428/3648 i signori _____ e _____ procedettero alla divisione dei beni a loro pervenuti per successione paterna in morte del signor _____ e precisamente il fabbricato rurale in Comune di Varese Ligure (La Spezia) frazione Comuneglia Borgata Toceto in allora civico numero 77:
 - al signor _____ fu assegnato:
"l'intero piano secondo ed ultimo, compreso il sottotetto in legno, con scala esterna di accesso, composto di quattro camere e servizi avente confini: da tre lati i muri perimetrali del fabbricato stesso, dal quarto lato proprietà _____ sotto il piano primo, sopra il tetto; due cantine facenti parte del piano terreno del suddetto fabbricato rurale, il porticato dello stesso fabbricato rurale, con esclusione del terrazzo annesso alla porzione del piano primo ed un reliquato di terreno di forma triangolare di metri quadrati 10, su cui peraltro insiste una scaletta di proprietà comune dei dividendi che dà accesso a cantine e porticato, a confini: da un lato proprietà _____ da altro lato con cantine comprese nel secondo lotto e da un altro lato muro perimetrale; la porzione di fabbricato rurale è iscritta insieme a più vasto comprensorio a NCT foglio 46 mappale 418 mq. 280";
 - alla signora _____ i fu assegnato:
"l'intero piano primo con annesso terrazzo soprastante il porticato annesso al lotto primo, composto di vani quattro e servizi e con ingresso esterno di accesso; a confini da tre lati i muri perimetrali del fabbricato stesso, dal quarto lato proprietà _____ sotto le cantine al piano terra, sopra il piano secondo; due cantine facenti parte del piano terra del suddetto fabbricato rurale e due reliquati di terreno antistanti l'ingresso del piano terra di metri quadrati 4 circa, a confini: da un lato proprietà _____ da altro lato con cantine comprese nel primo lotto e da altro lato con muro perimetrale; la porzione di fabbricato rurale è iscritta insieme a più vasto comprensorio al NCT foglio 46 mappale 418 mq. 280";
- 3) con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Genova in data 29 giugno 1989 n° 1250 rep. trascritto a La Spezia il 3 giugno 1991 ai numeri 3465/2583 veniva trasferito alla signora _____ (coniugata in _____) _____ e _____ con il signor _____ (coniugati in _____) _____ la porzione di fabbricato rurale di proprietà del _____ Ligure frazione Comuneglia Borgata Toceto segnato con il civico 77 e precisamente l'intero piano secondo ed ultimo, compreso il sottotetto in legno, con scala esterna di accesso composto di quattro camere e due cantine facenti parte del piano terra del suddetto fabbricato rurale, il porticato dello stesso fabbricato rurale, con esclusione del terrazzo annesso alla porzione del piano primo ed un reliquato di terreno di forma triangolare di metri quadrati circa 10 su cui peraltro insiste una scaletta di proprietà comune con il piano primo che dà accesso a cantine e porticato. Nel decreto di trasferimento non è riportato nessun dato catastale.
- 4) Che con atto autentificato nelle firme del Notaio Rivara in data 7 novembre 1989 repertorio n° 43577, trascritto a La Spezia in data 11/12/1989 al n° 5914, la _____ acquistava come bene personale dalla _____, la porzione di fabbricato rurale sito in Varese Ligure Borgata Toceto n° 77, composto dell'intero piano

primo, identificato nel predetto atto come iscritto al catasto terreni di Varese Ligure al foglio 46 mappale 418 subalterno 1.
(vedi all.ti n° 8 - 10).

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]
per la quota di 500/1000

[redacted]
[redacted] per la quota di 500/1000

Proprietari dal 06 dicembre 1980 in forza di denuncia di successione del pad [redacted]
[redacted] (vedi all.to n° 4).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese Ligure, è emerso che l'unica pratica relativa all'immobile oggetto della presente esecuzione è l'Autorizzazione n° 55 del 06 luglio 1984.

Questa autorizzazione consentiva ad eseguire lavori di "sostituzione tegole, rifacimento intonaci esterni e relativa tinteggiatura, sostituzione canali di gronda e tubi pluviali, sostituzione serramenti esterni, impermeabilizzazione terrazzo.

Per ulteriori chiarimenti vedasi all.to n° 7.

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Varese Ligure (La Spezia) Frazione Comuneglia Località Toceto civ. 77.

L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due piani; al piano terra si trovano soggiorno e cucina, mentre al piano primo si trovano due camere, soggiorno, ripostiglio e ingresso. Nell'ingresso, piano primo, si trova una scala che consente l'accesso al mappale 707 subalterno 2. L'immobile si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa mq. 169,51 di cui utile circa mq. 121,57 oltre il terrazzo che ha una superficie di circa mq. 54,92 (vedi all.to n° 2).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 46 mappale 707 subalterno 1.

Ditta intestata a:

[redacted] nata a [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted] 1000/1000

Foglio 46 mappale 707 sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, posto al piano terra e primo - rendita: Euro 364,10.

Il fabbricato, costruito con materiali e caratteristiche dell'epoca (primi anni del 1900) presenta struttura portante in muratura di pietrame, tamponature in laterizio, copertura a falde inclinate rivestite in tegole in cotto tipo "marsigliese" e pareti esterne intonacate con finitura al civile. L'edificio si eleva per tre piani fuori terra, oltre il sottotetto e risulta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione (vedi all.to n° 9).

All'immobile in oggetto si accede tramite una scaletta esterna in pietra ad una rampa al termine di questa rampa si trova un'area di circa mq. 15,00 di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto.

Il C.T.U., in occasione del sopralluogo espletato, ha potuto riscontrare che l'immobile è caratterizzato da un grado di finiture medio tipico del periodo di costruzione del fabbricato e che lo stesso immobile non risulta interessato da recenti opere di ristrutturazione.

L'immobile nel suo complesso risulta in un pessimo stato di manutenzione e di conservazione. Per la descrizione metrica dell'immobile si rimanda alla sotto riportata tabella con indicate le superfici lorde e utili per ogni ambiente (altezza interna utile ml. 2,65).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 328 del 27 ottobre 1998

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	26,64	1,00	26,64
	Sup. reale netta	18,99	0,00	0,00
Soggiorno	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale netta	14,83	0,00	0,00
Camera A	Sup. reale lorda	26,26	1,00	26,26
	Sup. reale netta	17,92	0,00	0,00
Camera B	Sup. reale lorda	22,55	1,00	22,55
	Sup. reale netta	14,77	0,00	0,00
Soggiorno	Sup. reale lorda	41,95	1,00	41,95
	Sup. reale netta	32,93	0,00	0,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
	Sup. reale netta	6,39	0,00	0,00
Ingresso	Sup. reale lorda	18,11	1,00	18,11
	Sup. reale netta	13,24	0,00	0,00
Ripostiglio sul terrazzo	Sup. reale lorda	2,50	0,20	0,50
	Sup. reale netta	2,50	0,00	0,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	54,92	0,25	13,73
	Sup. reale netta	15,00	0,10	1,50
Area esterna	Sup. reale lorda	224,43		182,74
	Sup. reale netta	121,57		0,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

Balconi:

materiale: muratura, condizioni: pessime.

tipologia: legno, condizioni: pessime.

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

tipologia: interna, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.

materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: pessime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in cotto, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: assi di legno, condizioni: pessime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: pessime.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Vale precisare che relativamente all'immobile in oggetto, l'impianto elettrico non risulta a norma e che non esiste nessuna certificazione energetica.

Accessori: L'immobile è dotato di un'area esterna al piano terra, ad uso esclusivo di circa mq. 15,00

Si fa presente che l'immobile oggetto della presente procedura (Foglio 46 mappale 707 sub. 1) risulta di fatto annesso all'immobile soprastante (Foglio 46 mappale 707 sub. 2).

Per il frazionamento delle due unità immobiliari sarà necessario rimuovere la scala in legno di collegamento fra i due piani, chiudere il varco della scala presente nel solaio interposto tra le due unità immobiliari e tamponare un'apertura al piano terra (vedi documentazione fotografica foto n° 8-9-10).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto fa presente che il fabbricato necessita di urgenti interventi di ristrutturazione edilizia, il che comporta una notevole svalutazione del valore di stima attribuito all'immobile oggetto della presente esecuzione.

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'appartamento €/mq. 250,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alle tabelle sopra riportate.

Il CTU, tiene a precisare, che nella valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto in debita considerazione lo stato di avanzato degrado in cui versa l'intero fabbricato

comprese le parti comuni dello stesso (copertura, prospetti ecc.).
L'eventuale ristrutturazione dell'immobile in oggetto risulterebbe quindi correlata ad un "risanamento" generale dell'intero fabbricato, che però, risulta ad oggi improbabile, in considerazione del fatto che l'alloggio soprastante di proprietà di [redacted] in ragione del 50% ciascuno, risulta interessato dalla procedura esecutiva n° 88/07.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di La Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Varese Ligure, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: valori OMI (valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Valore reale/potenziale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	182,74	€ 44.886,00	€ 45.685,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.852,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 38.832,25

Le spese necessarie al frazionamento di fatto dell'appartamento subalterno 1 (oggetto di esecuzione) dall'appartamento subalterno 2 risultano comprese nella riduzione del valore del 15% di cui al precedente punto visto l'entità limitata delle stesse (vedi pagina 9 - descrizione dell'immobile).

Sestri Levante, il 03 febbraio 2010

Il Perito
Geom. Roberto Canepa