
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	18
Premessa.....	18
Lotto 1.....	19
Descrizione.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	21
Confini.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	22
Consistenza.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	23
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1.....	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1.....	24

Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	24
Patti	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	26
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	29
Normativa urbanistica.....	31

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	33
Lotto 2	34
Descrizione.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	36
Titolarità	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	36
Confini	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	37
Consistenza	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	37

Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	38
Dati Catastali	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	38
Precisazioni.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	39
Patti.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	39
Stato conservativo.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	40
Parti Comuni.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	41
Provenienze Ventennali.....	42

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	44
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1	48
Bene N° 4 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	48
Lotto 3	49
Descrizione.....	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	50
Completezza documentazione ex art. 567	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	51
Titolarità	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	51
Confini.....	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	51

Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	52
Consistenza	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	53
Dati Catastali	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	53
Precisazioni.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	54
Patti.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	54
Stato conservativo.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	56
Stato di occupazione	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	57
Provenienze Ventennali.....	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	60
Normativa urbanistica.....	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	61
Regolarità edilizia.....	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	62
Vincoli od oneri condominiali	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	63
Bene N° 6 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	63
Lotto 4	64
Descrizione.....	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	65
Completezza documentazione ex art. 567	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	66

Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	66
Titolarità	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	66
Confini	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	67
Consistenza	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	67
Cronistoria Dati Catastali	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	68
Dati Catastali	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	68
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	68
Precisazioni	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	69
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	69
Patti	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	69
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	69
Stato conservativo	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	70
Parti Comuni	70

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	70
Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	71
Stato di occupazione	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	71
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	72
Provenienze Ventennali.....	72
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	72
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	72
Formalità pregiudizievoli.....	73
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	73
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	75
Normativa urbanistica.....	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	76
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	76
Regolarità edilizia.....	77
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	77
Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	77
Vincoli od oneri condominiali	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	78

Bene N° 8 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	78
Lotto 5	79
Descrizione.....	80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	80
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	80
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	81
Completezza documentazione ex art. 567	81
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	81
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	81
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	81
Titolarità	81
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	81
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	81
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	82
Confini	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	82
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	82
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	82
Consistenza	83
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	83
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	83
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	83
Cronistoria Dati Catastali	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	84

Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	84
Dati Catastali	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	85
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	85
Precisazioni.....	86
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	86
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	86
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	86
Patti.....	86
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	86
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	86
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	86
Stato conservativo.....	86
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	86
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	87
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	87
Parti Comuni.....	87
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	87
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	87
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	87
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	88

Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	88
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	88
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	89
Stato di occupazione	89
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	89
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	89
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	90
Provenienze Ventennali.....	90
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	90
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	90
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	91
Formalità pregiudizievoli.....	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	91
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	93
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	95
Normativa urbanistica.....	96
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	96
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	96
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	96
Regolarità edilizia.....	97
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	97
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	98

Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	98
Vincoli od oneri condominiali	98
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	98
Bene N° 10 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	99
Bene N° 11 - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	99
Lotto 6	100
Descrizione.....	101
Completezza documentazione ex art. 567	101
Titolarità	101
Confini	101
Consistenza	102
Cronistoria Dati Catastali	102
Dati Catastali	102
Precisazioni.....	102
Patti	103
Stato conservativo.....	103
Parti Comuni.....	103
Servitù, censo, livello, usi civici.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione	103
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	104
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Vincoli od oneri condominiali	107
Lotto 7	108
Descrizione.....	109
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	109
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	109
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	109
Completezza documentazione ex art. 567	109
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	109
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	110
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	110

Titolarità	110
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	110
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	110
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	110
Confini	111
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	111
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	111
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	111
Consistenza	111
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	111
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	112
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	112
Cronistoria Dati Catastali	112
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	112
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	112
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	113
Dati Catastali	113
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	113
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	113
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	114
Precisazioni.....	114
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	114
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	114
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	114
Patti	114
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	114
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115
Stato conservativo.....	115
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	115
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115

Parti Comuni.....	115
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	115
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	115
Servitù, censo, livello, usi civici.....	115
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	115
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	116
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	116
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	116
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	116
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	116
Stato di occupazione	116
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	116
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	117
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	117
Provenienze Ventennali.....	117
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	117
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	118
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	120
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	120
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	121
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	123
Normativa urbanistica.....	124
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	124
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	124
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	124
Regolarità edilizia.....	125
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	125
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	125
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	125

Vincoli od oneri condominiali	126
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T	126
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	126
Bene N° 15 - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo.....	126
Stima / Formazione lotti	127
Lotto 1	127
Lotto 2	130
Lotto 3	133
Lotto 4	137
Lotto 5	140
Lotto 6	144
Lotto 7	146
Riserve e particolarità da segnalare	149
Riepilogo bando d'asta.....	151
Lotto 1	151
Lotto 2	152
Lotto 3	153
Lotto 4	153
Lotto 5	154
Lotto 6	156
Lotto 7	156
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 502/2018 del R.G.E.....	158
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.237,50	158
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.940,00	159
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.355,00	160
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 73.652,50	161
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 138.199,38	162
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.190,00	163
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 469.035,90	164

INCARICO

All'udienza del 17/10/2018, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Salita S.Ambrogio - 16100 - Genova (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 018 557804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T
- **Bene N° 13** - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
- **Bene N° 15** - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Appartamento int. 1 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato

Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56.

L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presenti parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

L'appartamento confina a Nord muri perimetrali su porticato comune, a Sud ed Est muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), ad Ovest corpo scala condominiale.

La cantina confina a Nord con la rampa di accesso al piano, a Sud con terrapieno, ad Est con la cantina sub. 6 ed ad Ovest con corpo scala condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord ed Ovest tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Est con garage sub. 8, a Sud con corsia di accesso.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	T
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 348,61

		Piano T/S1
--	--	------------

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 11 Rendita € 11,88 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	2		A2	1	5	80	348,61	T/S1	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale non è conforma allo stato attuale dell'appartamento per modifiche interne realizzate ed indicate al punto "Regolarità edilizia"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	7		C6	1	10	12	11,88	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Come già indicato nel punto "Dati generali ed ubicazione", l'accesso all'area esterna al fabbricato (mapp. 338), in cui si trovano i posteggi esterni e l'ingresso all'autorimessa del caseggiato, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 1 "Appartamento".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, consistente in :

- porticato di accesso
- corpo scala condominiale
- corsia di accesso alle cantine ed ai posti auto del piano primo sottostrada.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 1, "Appartamento".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: Sud-Ovest
altezza interna utile : mt. 2,70
Str. verticali: C.A.
Solai: travetti e volterrane
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni ed interni: serramenti e persiane in alluminio, porte interne in tamburato
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, sezionato prese ed interruttori da quadro elettrico generale, idrico, termo-autonomo con caldaia pensile a metano e radiatori, impianto gas, telefono e TV, antenna centralizzata. No impianto di condizionamento, no anti-intrusione ma portoncino di ingresso blindato
Terreno esclusivo: no
Posto auto: posteggi condominiali nell'area circostante il fabbricato, accessibile da strada comunale e censita al N.C.E.U. come "Area urbana" al fg. 117 mapp. 338
Soffitta, cantina o simili : cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada
Dotazioni condominiali : porticato comune di ingresso ed area verde prospiciente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato
altezza interna utile : mt. 2,40
Str. verticali: C.A.
Solai: predalles
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne : muratura in C.A. a vista
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato
Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

L'immobile risulta libero

Arredato, occupato temporaneamente dalla mamma dell'esecutato senza alcun contratto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T. al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
 Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
 Quota: 1/1
 Importo: € 640.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 320.000,00
 Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
 Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
 Data: 23/06/2009
 N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
 Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
 Reg. gen. 702 - Reg. part. 97

Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00
tasse ipotecarie : Euro 35,00
TOTALE : Euro 194,00
Spese di cancellazione pignoramenti:
€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 1, "Appartamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

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.

Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994 - pratica n. 47/1994, preceduta dal provvedimento Sezione Beni Ambientali della provincia di La Spezia n. 484 del 22/03/1994 e del parere competente A.S.L. del 30/05/1994 (vedi all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato con C.E. 56/1994, l'appartamento evidenzia piccole modifiche interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio a danno del soggiorno con accesso dal corridoio e nella realizzazione di un arco tra la zona cottura ed il soggiorno, in luogo della tramezza prevista (vedi all. 9).

La difformità è regolarizzabile ai sensi dell'art. 22 L.R.16/2008, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" con la procedura indicata al terzo comma :

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro".

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a forfait, comprensivi di diritti e sanzione : Euro 800,00.

Gli impianti sono a norma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 1, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO T/S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le 5 unità abitative del caseggiato ed i posti auto nel piano seminterrato non sono organizzati in condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 1, "Appartamento".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Appartamento int. 2 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato

Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56.

L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presenti parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 3, "Appartamento" del medesimo lotto 2.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso, risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

L'appartamento confina a Nord muri perimetrali su porticato comune, a Sud ed Ovest muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), ad Est corpo scala condominiale.

La cantina confina a Nord con la rampa di accesso al piano, a Sud con terrapieno, ad Est con corpo scala condominiale, ad Ovest con la cantina sub. 4.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Est con garage sub. 9, a Sud con corsia di accesso, ad Ovest con garage sub. 7.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	T
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 348,61

		Piano T/S1
--	--	------------

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 11 Rendita € 11,88 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	3		A2	1	5	82	348,61	T/S1	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale non è conforma allo stato attuale dell'appartamento per modifiche interne realizzate ed indicate al punto "Regolarità edilizia"

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	8		C6	1	10	11	11,88	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

nessuna

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Come già indicato nel punto "Dati generali ed ubicazione", l'accesso all'area esterna al fabbricato (mapp. 338), in cui si trovano i posteggi esterni e l'ingresso all'autorimessa del caseggiato, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di realizzazione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 3 "Appartamento".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, consistente in :

- porticato di accesso
- corpo scala condominiale
- corsia di accesso alle cantine ed ai posti auto del piano primo sottostrada.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 3, "Appartamento".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

nessuno

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: Sud-Ovest
altezza interna utile : mt. 2,70
Str. verticali: C.A.
Solai: travetti e volterrane
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni ed interni: serramenti e persiane in alluminio, porte interne in tamburato
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, sezionato prese ed interruttori da quadro elettrico generale, idrico, termo-autonomo con caldaia pensile a metano e radiatori, impianto gas, telefono e TV, antenna centralizzata. No impianto di condizionamento, no anti-intrusione ma portoncino di ingresso blindato
Terreno esclusivo: no
Posto auto: posteggi condominiali nell'area circostante il fabbricato, accessibile da strada comunale e censita al N.C.E.U. come "Area urbana" al fg. 117 mapp. 338
Soffitta, cantina o simili : cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada
Dotazioni condominiali : porticato comune di ingresso ed area verde prospiciente

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato
altezza interna utile : mt. 2,40
Str. verticali: C.A.
Solai: predalles
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne : muratura in C.A. a vista
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato
Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

L'immobile risulta libero

Arredato

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97

Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00
tasse ipotecarie : Euro 35,00
TOTALE : Euro 194,00
Spese di cancellazione pignoramenti:
€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 3, "Appartamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

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.

Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994 - pratica n. 47/1994, preceduta dal provvedimento Sezione Beni Ambientali della provincia di La Spezia n. 484 del 22/03/1994 e del parere competente A.S.L. del 30/05/1994 (vedi all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato con C.E. 56/1994 (all. 10) ed alla conforme pianta catastale, l'appartamento evidenzia piccole modifiche interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio a danno del soggiorno con accesso dal corridoio e nella realizzazione del vano cucina in luogo della zona cottura aperta sul soggiorno prevista (vedi all. 9).

La difformità è regolarizzabile ai sensi dell'art. 22 L.R.16/2008, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" con la procedura indicata al terzo comma :

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a forfait, comprensivi di diritti e sanzione : Euro 800,00.

Gli impianti sono a norma.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 3, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T/S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le 5 unità abitative del caseggiato ed i posti auto nel piano seminterrato non sono organizzati in condominio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 5, "Appartamento".

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato.

Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56.

L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presenti parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 5, "Appartamento" del medesimo lotto 3.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

L'appartamento con terrazzo confina a Nord muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), a Sud ed Est muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), ad Ovest corpo scala condominiale ed appartamento int. 4 (sub. 5).

La cantina confina a Nord con la rampa di accesso al piano, a Sud con terrapieno, ad Est con la cantina

sub. 3 ed ad Ovest con cantina sub. 5.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Est con garage sub. 10, ad Ovest con garage sub. 8, a Sud con corsia di accesso.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 348,61 Piano 1/S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 Rendita € 13,07 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	4		A2	1	5	90	348,61	1/S1	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale non è conforma allo stato attuale dell'appartamento per modifiche interne realizzate ed indicate al punto "Regolarità edilizia"

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	9		C6	1	11	11	13,07	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

nessuna

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Come già indicato nel punto "Dati generali ed ubicazione", l'accesso all'area esterna al fabbricato (mapp. 338), in cui si trovano i posteggi esterni e l'ingresso all'autorimessa del caseggiato, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di realizzazione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 5 "Appartamento".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, consistente in :

- porticato di accesso
- corpo scala condominiale
- corsia di accesso alle cantine ed ai posti auto del piano primo sottostrada.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 5, "Appartamento".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

nessuno

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: Sud-Ovest
altezza interna utile : mt. 2,70
Str. verticali: C.A.
Solai: travetti e volterrane
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni ed interni: serramenti e persiane in alluminio, porte interne in tamburato
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, sezionato prese ed interruttori da quadro elettrico generale, idrico, termo-autonomo con caldaia pensile a metano e radiatori, impianto gas, telefono e TV, antenna centralizzata. No impianto di condizionamento, no anti-intrusione ma portoncino di ingresso blindato
Terreno esclusivo: no
Posto auto: posteggi condominiali nell'area circostante il fabbricato, accessibile da strada comunale e censita al N.C.E.U. come "Area urbana" al fg. 117 mapp. 338
Soffitta, cantina o simili : cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada
Dotazioni condominiali : porticato comune di ingresso ed area verde prospiciente

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato
altezza interna utile : mt. 2,40
Str. verticali: C.A.
Solai: predalles
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne : muratura in C.A. a vista
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato
Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

L'immobile risulta libero

Arredato

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.
L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00
tasse ipotecarie : Euro 35,00
TOTALE : Euro 194,00
Spese di cancellazione pignoramenti:
€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 06/07/2018

Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 5, "Appartamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

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.

Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994 - pratica n. 47/1994, preceduta dal provvedimento Sezione Beni Ambientali della provincia di La Spezia n. 484 del 22/03/1994 e del parere competente A.S.L. del 30/05/1994 (vedi all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato con C.E. 56/1994 (all. 10) ed alla conforme pianta catastale, l'appartamento evidenzia piccole modifiche interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio a danno del soggiorno con accesso dal corridoio e nell'allargamento del bagno a danno di una delle due camere (vedi all. 9).

La difformità è regolarizzabile ai sensi dell'art. 22 L.R.16/2008, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" con la procedura indicata al terzo comma :

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a forfait, comprensivi di diritti e sanzione : Euro 800,00.

Gli impianti sono a norma.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 5, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO 1/S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le 5 unità abitative del caseggiato ed i posti auto nel piano seminterrato non sono organizzati in condominio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 1, "Appartamento".

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Appartamento int. 4 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato.

Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56.

L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presenti parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 7, "Appartamento" del medesimo lotto 4.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

L'appartamento con terrazzo confina a Nord muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), a Sud ed Ovest muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), ad Est corpo scala condominiale ed appartamento int. 3 (sub. 4).

La cantina confina a Nord con la rampa di accesso al piano, a Sud ed Ovest con terrapieno, ad Est con la cantina sub. 4.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Est con garage sub. 10, ad Ovest con garage sub. 8, a Sud con corsia di accesso.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Cantina	7,00 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 348,61 Piano 1/S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 12 Rendita € 13,07 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	5		A2	1	5	92	348,61	1/S1	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale non è conforma allo stato attuale dell'appartamento per modifiche interne realizzate ed indicate al punto "Regolarità edilizia"

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	10		C6	1	11	12	13,07	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

nessuna

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

PATTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Come già indicato nel punto "Dati generali ed ubicazione", l'accesso all'area esterna al fabbricato (mapp. 338), in cui si trovano i posteggi esterni e l'ingresso all'autorimessa del caseggiato, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di realizzazione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 7 "Appartamento".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, consistente in :

- porticato di accesso
- corpo scala condominiale
- corsia di accesso alle cantine ed ai posti auto del piano primo sottostrada.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 7, "Appartamento".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

nessuno

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: Sud-Ovest
altezza interna utile : mt. 2,70
Str. verticali: C.A.
Solai: travetti e volterrane
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati
Pavimentazione interna: gres porcellanato
Infissi esterni ed interni: serramenti e persiane in alluminio, porte interne in tamburato
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, sezionato prese ed interruttori da quadro elettrico generale, idrico, termo-autonomo con caldaia pensile a metano e radiatori, impianto gas, telefono e TV, antenna centralizzata. No impianto di condizionamento, no anti-intrusione ma portoncino di ingresso blindato
Terreno esclusivo: no
Posto auto: posteggi condominiali nell'area circostante il fabbricato, accessibile da strada comunale e censita al N.C.E.U. come "Area urbana" al fg. 117 mapp. 338
Soffitta, cantina o simili : cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada
Dotazioni condominiali : porticato comune di ingresso ed area verde prospiciente

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.
Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato
altezza interna utile : mt. 2,40
Str. verticali: C.A.
Solai: predalles
Copertura: a falde - struttura in C.A.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne : muratura in C.A. a vista
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda
Volte: no
Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato
Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

L'immobile risulta libero

L'appartamento, arredato, è attualmente vuoto ma, come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune, risulta ancora abitato dal sig. Cademarchi Rinaldo, figlio di Stagnaro Enisia deceduta nel 2015 e conduttrice dell'immobile secondo il contratto sottoscritto in data 15/10/2004, che risulta scaduto, registrato all'Agenzia delle Entrate di La Spezia in data 27/10/2004 al n. 101564.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.
L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
 Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
 Quota: 1/1
 Importo: € 640.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 320.000,00
 Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 32813
- ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
 Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari

Data: 23/06/2009

N° repertorio: 36500

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a La Spezia il 02/02/2015

Reg. gen. 702 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.773,99

Rogante: Tribunale di La Spezia

Data: 25/11/2014

N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 08/04/2015

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 06/07/2018

Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00
tasse ipotecarie : Euro 35,00
TOTALE : Euro 194,00
Spese di cancellazione pignoramenti:
€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 7, "Appartamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

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.

Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994 - pratica n. 47/1994, preceduta dal provvedimento Sezione Beni Ambientali della provincia di La Spezia n. 484 del 22/03/1994 e del parere competente A.S.L. del 30/05/1994 (vedi all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato con C.E. 56/1994 (all. 10) ed alla conforme pianta catastale, l'appartamento evidenzia piccole modifiche interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio a danno del soggiorno con accesso dal corridoio e nell'allargamento del bagno a danno di una delle due camere (vedi all. 9).

La difformità è regolarizzabile ai sensi dell'art. 22 L.R.16/2008, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" con la procedura indicata al terzo comma :

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a forfait, comprensivi di diritti e sanzione : Euro 800,00.

Gli impianti sono a norma.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 7, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 1/S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le 5 unità abitative del caseggiato ed i posti auto nel piano seminterrato non sono organizzati in condominio.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 7, "Appartamento".

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Appartamento int. 5 posto al piano secondo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure, derivato dalla fusione di due unità ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 6 locali di cui 4 adibiti a camera, uno a studio ed uno a locale sgombero, 2 bagni, ripostiglio ed accesso a sottotetto ; è dotato di 2 terrazzi lato Nord e di 2 cantine poste al piano seminterrato.

Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56.

L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5.

L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione.

Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

L'appartamento con terrazzi confina a Nord muri perimetrali su area esterna comune (mapp. 338), a Sud muri perimetrali su area esterna comune ed in parte corpo scala condominiale, ad Est ed Ovest muri perimetrali su area esterna comune.

Le due cantine adiacenti confinano a Nord con la rampa di accesso al piano, a Sud ed Est con terrapieno, ad Ovest con la cantina sub. 2.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Est con garage sub. 12, ad Ovest con garage sub. 10, a Sud con corsia di accesso.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

A Nord ed Est tramite muro perimetrale con terrapieno, ad Ovest con garage sub. 11, a Sud con corsia di accesso.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	2
Cantina	14,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				182,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 826,33 Piano 2/S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 11 Rendita € 11,88 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 339, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 Rendita € 11,88 Piano S1

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	6		A2	2	10	197	826,33	2/S1	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale non è conforma allo stato attuale dell'appartamento per modifiche interne realizzate ed indicate al punto "Regolarità edilizia"

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	11		C6	1	10	11	11,88	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	339	12		C6	1	10	12	11,88	S1	

Corrispondenza catastale

Non risultano tracciate le linee di demarcazione a pavimento

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

nessuna

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuna

PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Come già indicato nel punto "Dati generali ed ubicazione", l'accesso all'area esterna al fabbricato (mapp. 338), in cui si trovano i posteggi esterni e l'ingresso all'autorimessa del caseggiato, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di realizzazione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 9 "Appartamento".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

vedi quanto esposto nel corrispondente punto del bene n. 9 "Appartamento".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

All'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, consistente in :

- porticato di accesso
- corpo scala condominiale
- corsia di accesso alle cantine ed ai posti auto del piano primo sottostrada.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 9, "Appartamento".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Al posto auto compete la proporzionale quota di comproprietà sul bene comune non censibile individuato al N.C.E.U. al fg. 117 - mapp 339 sub.1, specificata nel corrispondente campo del Bene n. 9, "Appartamento".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

nessuno

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Fondazioni : C.A.

Esposizione: Sud-Ovest

altezza interna utile : mt. 2,70

Str. verticali: C.A.

Solai: travetti e volterrane

Copertura: a falde - struttura in C.A.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati

Pavimentazione interna: marmo

Infissi esterni ed interni: serramenti e persiane in alluminio, porte interne in tamburato

Volte: no

Scale: condominiale in muratura rivestita in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, sezionato prese ed interruttori da quadro elettrico generale, idrico, termo-autonomo con caldaia pensile a metano e radiatori, impianto gas, telefono e TV, antenna centralizzata. No impianto di condizionamento, no anti-intrusione ma portoncino di ingresso blindato

Terreno esclusivo: no

Posto auto: posteggi condominiali nell'area circostante il fabbricato, accessibile da strada comunale e censita al N.C.E.U. come "Area urbana" al fg. 117 mapp. 338

Soffitta, cantina o simili : n. 2 cantine pertinenziali poste al primo piano sottostrada

Dotazioni condominiali : porticato comune di ingresso ed area verde prospiciente

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.

Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato

altezza interna utile : mt. 2,40

Str. verticali: C.A.

Solai: predalles

Copertura: a falde - struttura in C.A.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne : muratura in C.A. a vista

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda

Volte: no

Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato

Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Fondazioni : C.A.

Esposizione: angolo Nord-Ovest piano seminterrato

altezza interna utile : mt. 2,40

Str. verticali: C.A.

Solai: predalles

Copertura: a falde - struttura in C.A.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne : muratura in C.A. a vista

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Accesso comune al piano seminterrato : privo di serranda

Volte: no

Scale: condominiale in muratura rivestita in cotto che collega il piano seminterrato al piano terra del caseggiato

Impianto elettrico : tubazioni a vista, corpi illuminanti a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe comunale, nell'appartamento risiedono :

MANCINI Rosanna, nata a Castiglione Chiavarese il 15/10/1962, coniuge di Marchetti Remo,

MARCHETTI Vera, nata a Chiavari il 11/12/1993, figlia di Marchetti Remo,

MARCHETTI Agnese, nata a La Spezia il 02/06/2000, figlia di Marchetti Remo

Arredato

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Ingombro di materiali ed oggetti di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.
L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	5548	3827
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia 5548 3827	12/08/1994	5548	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio.
L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari

Data: 23/06/2009

N° repertorio: 36500

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a La Spezia il 02/02/2015

Reg. gen. 702 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.773,99

Rogante: Tribunale di La Spezia

Data: 25/11/2014

N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 08/04/2015

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 06/07/2018

Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tasse ipotecarie) = € 294,00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 06/07/2018

Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

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 non risulta agibile.

Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994 - pratica n. 47/1994, preceduta dal provvedimento Sezione Beni Ambientali della provincia di La Spezia n. 484 del 22/03/1994 e del parere competente A.S.L. del 30/05/1994 (vedi all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto al progetto approvato con C.E. 56/1994 (all. 10), l'appartamento evidenzia modifiche interne consistenti nella fusione dei 2 appartamenti originariamente previsti, la chiusura di uno dei 2 ingressi, l'occupazione di una parte del pianerottolo per realizzare l'accesso al sottotetto, la trasformazione delle 2 cucine in altrettante camere, nella modifica della posizione di alcune porte interne e nella realizzazione di un angolo cottura su un lato del soggiorno ricavato dalle 2 sale originarie (vedi all. 9). La pianta catastale riporta la situazione attuale dell'appartamento eccetto la posizione di alcune porte interne.

Tali difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 22 L.R.16/2008, "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" con la procedura indicata al terzo comma :

"Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a forfait, comprensivi di diritti e sanzione : Euro 800,00.

Gli impianti sono a norma.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

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.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il posto auto è conforme al progetto approvato con C.E. 56/1994 ; risultano solo da tracciare a terra le linee di demarcazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 5, PIANO 2/S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le 5 unità abitative del caseggiato ed i posti auto nel piano seminterrato non sono organizzati in condominio.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PROVINCIALE N. CIVICO 2 - FRAZIONE SAN PIETRO VARA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T

DESCRIZIONE

Baracca in legno, costituita di unico vano, ubicata nell'area urbana (mapp. 338) da cui prende accesso, circostante il fabbricato di civile abitazione di via Provinciale civico 2 (mapp. 339) della stessa proprietà, in frazione San Pietro Vara.

Il fabbricato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara e circa 6 Km.(10 minuti in auto) da Varese Ligure.

L'accesso pedonale è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Attualmente non è possibile l'accesso carraio.

Nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi.

Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

su tutti i lati con area urbana - mapp. 338.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 340 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 20 Rendita € 30,99 Piano T

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	340			C2	1	20	20	30,99	T	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale è conforma allo stato attuale del fabbricato.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

Si segnala, ai fini di un possibile accesso carraio al deposito, che attualmente l'accesso all'area esterna al fabbricato di abitazione (mapp. 338) in cui è ubicato il deposito stesso, è attualmente possibile tramite la stradina privata che si distacca da via Crocetta. Come visibile dalla mappa catastale (all. 2), tale accesso, indicato nel progetto approvato con concessione edilizia 56/94 (vedi "Regolarità edilizia"), transita su un tratto coperto del rivo che fa da confine tra i mapp. 448 e 453, di altra proprietà, ed è stato realizzato all'epoca di realizzazione del fabbricato grazie ad accordi verbali tra la Società esecutata e le altre due proprietà.

STATO CONSERVATIVO

La baracca è fatiscente

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : cordolo in cemento
Altezza interna utile : minima 3,10, massima 3,90, media 3,50
Strutture : legno
Copertura: a falde - struttura in legno
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne : tavolame di legno
Pavimentazione interna: inesistente
Infissi esterni : inesistenti
Impianti : nessuno
Terreno esclusivo: no

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1994 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	20/07/1994	21521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	12/08/1994	5548	3827
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 12/08/94 la EDILMARCHETTI acquistava da "M.M.Z. Costruzioni edili di Merlo Alfio & C. S.n.c.", con sede in Maissana (SP) - c.f. 00871120119, il terreno identificato al N.C.T.- al fg. 117 - mapp. 192, su cui poi avrebbe edificato l'edificio di abitazione, ora area urbana - mapp. 338.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 10/05/2005
Reg. gen. 4250 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 320.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 32813

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 16/07/2009
Reg. gen. 5949 - Reg. part. 1039
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 36500
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteche volontarie :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 852,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004.

Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione.

La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Nessuna

Il fabbricato è stato inserito nelle mappe catastali nel 2002 ; lo stesso non compare nella situazione catastale, nella planimetria generale attuale e di progetto, presentate nel 1994 per la realizzazione dell'adiacente fabbricato di civile abitazione (mapp. 339), approvato con Concessione edilizia n. 56 del 06/08/1994.

Per lo stesso non risulta sia stato ottenuto alcun titolo autorizzativo, nè permessi in sanatoria : non è pertanto regolare dal punto di vista edilizio.

Per la regolarizzazione occorre richiedere l'accertamento di conformità previsto dall'art. 49 della L.R. 16/2008, "Accertamento di conformità di interventi soggetti a permesso di costruire, a DIA obbligatoria o a DIA alternativa al permesso di costruire", preceduto dalla verifica di compatibilità paesaggistica rilasciata dall'Ente preposto e subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con un minimo di Euro 1.035,00. Il responsabile del SUE deve pronunciarsi sull'istanza entro 60 gg, decorsi inutilmente i quali la stessa si intende respinta.

Solo dopo aver conseguito l'accertamento di conformità sarebbe possibile procedere alla ristrutturazione del fabbricato.

Gli oneri complessivi comprensivi di sanzioni sono stati conteggiati a forfait in Euro 1.800,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
- **Bene N° 15** - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Fabbricato da terra a tetto ad uso commerciale non segnato da numero civico, costituito di 3 livelli con annessa area di pertinenza, sito in località Corneo, tra la S.P. 566 ed il torrente Vara, a circa 1 Km. dalla frazione di San Pietro Vara e dal bivio con la S.P. 532 ed a 7 Km da Varese Ligure (circa 10 minuti in auto).

L'edificio con l'area esterna annessa ha accesso da breve tramite che si distacca dalla strada provinciale, lungo la quale sono ubicati alcuni parcheggi.

I 3 livelli sono collegati da elevatore. Il piano terra, sito a piano strada provinciale. è destinato a vendita ed esposizione di materiali edili e comprende due uffici e servizio igienico mentre i due piani sottostanti sono adibiti a deposito materiali ; nel primo piano sottostrada è presente anche un ufficio, un deposito vernici, lo spogliatoio personale ed il servizio igienico.

Il comune di Varese Ligure, che conta circa 2000 abitanti, e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. In particolare San Pietro Vara dista circa 9 Km. dai comuni di Sesta Godano (10 min.) e Carro (20 min.) e 20 Km. da Carrodano (23 min.), Brugnato (20 min.) e Casarza Ligure (30 min.), località in cui sono ubicati altrettanti svincoli autostradali.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Terreno ubicato tra il mapp. 391 (fabbricato commerciale ed area annessa - bene n. 13 /stesso lotto) ed il mapp. 357 di altra proprietà. Il terreno risulta completamente occupato dal tracciato della strada provinciale S.P.566.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Bosco ubicato in fregio al fiume Vara, tra il mapp. 232, adibito ad area deposito di proprietà della Società eseguita ma non sottoposto a pignoramento, ed il bosco di altra proprietà, individuato al mapp. 368 ed indicato in mappa come "Campo Sottano".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

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

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Fabbricato ed area annessa confinano : a Sud con mapp. 355 della stessa proprietà, a Sud con torrente Vara e mapp. 232, ad Est con fosso del Corneo, ad Ovest con mapp. 358, 250 e 232.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il terreno confina : a Nord con il mapp. 391, a Sud con il mapp. 357, ad Est con il mapp. 359, ad Ovest, tramite il fosso del Corneo (coperto), con il mapp. 352 ; i mapp. 352 e 359 costituiscono sedime della S.P.566.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il terreno confina : a Nord con il fiume Vara, a Sud ed ad Est con il mapp. 368 da cui è separato da sentiero, ad Ovest con il mapp. 232.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	410,00 mq	448,00 mq	1,00	448,00 mq	4,15 m	T
Terrazza	80,00 mq	80,00 mq	0,15	12,00 mq	0,00 m	T
Magazzino	415,00 mq	448,00 mq	1,00	448,00 mq	4,50 m	S1
Loggia	141,00 mq	141,00 mq	0,20	28,20 mq	0,00 m	S1
Magazzino	405,00 mq	448,00 mq	1,00	448,00 mq	3,00 m	S2
Posto auto scoperto	275,00 mq	275,00 mq	0,20	55,00 mq	0,00 m	T
Cortile	3894,00 mq	3894,00 mq	0,10	389,40 mq	0,00 m	T/S1/S2
Totale superficie convenzionale:				1828,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1828,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	362,00 mq	362,00 mq	1,00	362,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				362,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3100,00 mq	3100,00 mq	1,00	3100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 391 Categoria D8 Rendita € 12.523,00 Piano S1-S2-T

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 355 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 362

		Reddito dominicale 0,37 Reddito agrario € 0,22
--	--	---

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2002 al 04/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 233 Qualità Bosco ceduo CL2 Superficie (ha are ca) 3100 Reddito dominicale 1,28 Reddito agrario € 0,32

La Società titolare catastale corrisponde alla reale proprietaria

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	391			D8				12523	S1-S2-T	

Corrispondenza catastale

La pianta catastale è conforma allo stato attuale del fabbricato.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
117	355				Pascolo	1	362	0,37	0,22	

Corrispondenza catastale

Il mappale è totalmente attraversato dalla S.P. 566.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
117	233				Bosco ceduo	2	3100	1,28	0,32	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

nessuna

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuna

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuna

PATTI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

nessuno

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuno

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Lo stato di conservazione del fabbricato è molto buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti, tranne l'elevatore attualmente non in funzione

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

non valutabile

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il bosco è incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

nessuna

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuna

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

nessuno

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuno

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Altezza interna utile (mt) : P.T. minima 3,10, massima 5,00 - P.S1 : 4,50 - P.S2 : 3,00

Strutture : C.A.

Solai : predalles

Copertura: a falde - struttura in legno lamellare

Manto di copertura: tegole marsigliesi

Pareti esterne : poroton

Pavimentazione interna: P.T. e S2 : klinker, P.S1 : battuto cemento

Infissi e serrande esterni : alluminio

Volte: no

Impianto elettrico : tubazioni esterne

Impianto riscaldamento piano vendita : termoconvettori alimentati da caldaia a pellet

Montacarichi oleodinamico attualmente non funzionante

Impianto protezione antincendio

Impianto di allarme volumetrico

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile è allegato al n. 10.

Il mappale non ha più caratteristiche di terreno agricolo.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile è allegato al n. 10.

Il bosco che insiste sul mappale è interessato in parte da alberature ad alto fusto, in parte da vegetazione bassa ed è incolto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile è sede dell'Azienda di proprietà dell'esecutato, denominata "EDIL MARCHETTI di Marchetti Remo & C. S.a.s.", dotata di Certificazione UNI EN ISO 9001:2008, ed è utilizzato al piano terra come vendita di materiali edili, ai 2 piani sottostanti e nell'area esterna come deposito di materiali edili.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

L'immobile risulta libero

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 07/04/2004	**** Omissis ****	atto di divisione con scioglimento comunione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Cecchini di Chiavari	16/10/2001	28595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di La Spezia	31/10/2001	8520	6482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2004 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	24/03/2004	31671	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	07/04/2004	2950	1991
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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 7/4/2004, la EDILMARCHETTI S.a.s. acquistava da Costa Vittoria, nata a Riccò del Golfo di La Spezia il 04/11/36 (c.f. CSTVTR36S44H274I) e dal figlio Picetti Edoardo, nato a La Spezia il 16/08/74 (c.f. PCTDRD74M16E463K), entrambi proprietari della quota di 1/2, il terreno identificato al N.C.T. al fg. 117 - mapp. 231, su cui poi avrebbe edificato il fabbricato ad uso commerciale - mapp. 391.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 07/04/2004	**** Omissis ****	atto di divisione con scioglimento comunione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Cecchini di Chiavari	16/10/2001	28595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di La Spezia	31/10/2001	8520	6482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2004 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	24/03/2004	31671	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	07/04/2004	2950	1991

		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 7/4/2004, la EDILMARCHETTI S.a.s. acquistava da Costa Vittoria, nata a Riccò del Golfo di La Spezia il 04/11/36 (c.f. CSTVTR36S44H274I) e dal figlio Picetti Edoardo, nato a La Spezia il 16/08/74 (c.f. PCTDRD74M16E463K), entrambi proprietari della quota di 1/2, il terreno identificato al N.C.T. al fg. 117 - mapp. 231, poi frazionato nei mapp. 391 e 355. L'atto è inserito come allegato (n.8)

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001 al 07/04/2004	**** Omissis ****	atto di divisione con scioglimento comunione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Cecchini di Chiavari	16/10/2001	28595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di La Spezia	31/10/2001	8520	6482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2004 al 04/12/2018	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guido Santoro di Chiavari	24/03/2004	31671	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di La Spezia	07/04/2004	2950	1991
		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;

Con l'atto indicato, trascritto in data 7/4/2004, la EDILMARCHETTI S.a.s. acquistava da Costa Vittoria, nata a Riccò del Golfo di La Spezia il 04/11/36 (c.f. CSTVTR36S44H274I) e dal figlio Picetti Edoardo, nato a La Spezia il 16/08/74 (c.f. PCTDRD74M16E463K), entrambi proprietari della quota di 1/2, il terreno identificato al N.C.T. al fg. 117 - mapp. 233.

L'atto è inserito come allegato (n.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 26/09/2005
Reg. gen. 8620 - Reg. part. 1804
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 13/09/2005
N° repertorio: 33160
Note: L'iscrizione è stata seguita da annotazione del 21/02/2009 n. 1341/219 di erogazione a saldo.
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteca volontaria :
 tasse ipotecarie : Euro 35,00
 Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
 Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
 Bollo : Euro 59,00
 tasse ipotecarie : Euro 35,00
 TOTALE : Euro 194,00
 Spese di cancellazione pignoramenti:
 € 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
 Euro (35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 817,00

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 26/09/2005
Reg. gen. 8620 - Reg. part. 1804
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari

Data: 13/09/2005

N° repertorio: 33160

Note: L'iscrizione è stata seguita da annotazione del 21/02/2009 n. 1341/219 di erogazione a saldo.

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a La Spezia il 02/02/2015

Reg. gen. 702 - Reg. part. 97

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.773,99

Rogante: Tribunale di La Spezia

Data: 25/11/2014

N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 08/04/2015

Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a La Spezia il 06/07/2018

Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteca volontaria :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :

Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00

Bollo : Euro 59,00

tasse ipotecarie : Euro 35,00

TOTALE : Euro 194,00

Spese di cancellazione pignoramenti:

€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :

Euro (35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 817,00

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di La Spezia aggiornate al 04/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a La Spezia il 26/09/2005
Reg. gen. 8620 - Reg. part. 1804
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Rogante: notaio Guido Santoro di Chiavari
Data: 13/09/2005
N° repertorio: 33160
Note: L'iscrizione è stata seguita da annotazione del 21/02/2009 n. 1341/219 di erogazione a saldo.
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a La Spezia il 02/02/2015
Reg. gen. 702 - Reg. part. 97
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.773,99
Rogante: Tribunale di La Spezia
Data: 25/11/2014
N° repertorio: 2082

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 08/04/2015
Reg. gen. 2260 - Reg. part. 1663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a La Spezia il 06/07/2018
Reg. gen. 5287 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione ipoteca volontaria :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Spese di cancellazione ipoteca giudiziale :
Euro (0,50 % X 20.000,00) = Euro 100,00
Bollo : Euro 59,00
tasse ipotecarie : Euro 35,00
TOTALE : Euro 194,00
Spese di cancellazione pignoramenti:
€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00

TOTALE SPESE CANCELLAZIONE :
Euro (35,00 + 194,00 + 294,00 + 294,00) = Euro 817,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Il fabbricato con l'area annessa ricade in zona "DM artigianali miste di nuovo impianto" ai sensi della variante di interesse locale al P.R.G. approvata dall'Area 10 della provincia di La Spezia con provvedimento del 14/09/2004 - prot. n. 6614.
In tali zone è ammessa l'edificazione di fabbricati produttivi nel rispetto degli indici e delle norme dettate dall'art. 21 delle N.T.A.
La zona è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985) ed idrogeologico.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il mappale ricade in parte in zona agricola "EI" ed in parte in zona "DM" artigianali miste di nuovo impianto ai sensi del vigente P.R.G.
In zona E, come dettato dall'art. 29 N.T.A, la nuova edificazione è ammessa sono a seguito di Piano Aziendale approvato dalla Giunta Comunale ; in zona DM è ammessa l'edificazione di fabbricati produttivi nel rispetto degli indici e delle norme dettate dall'art. 21, seguite per l'edificazione del fabbricato mapp. 391.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il mappale ricade in zona di interesse comune e vincoli DS1" ai sensi del vigente P.R.G.
Tale zona, come dettato dall'art. 47 bis N.T.A, è destinata ad essere temporaneamente occupata da attrezzature ed inerti conseguenti alla costruzione e/o manutenzione della strada provinciale, attualmente ultimata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

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.

A seguito del verbale della Conferenza dei Servizi in sede deliberante del 14/09/2004 (all. 10), sono stati rilasciati i seguenti titoli :

- Permesso di costruire n. 43 del 23/12/2005 per costruzione fabbricato (all. 10)
- Permesso di costruire n. 47 del 29/12/2009 per completamento lavori e parziale cambio destinazione d'uso (all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato con permesso di costruire 47/2009.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il mappale è totalmente attraversato dalla S.P.566.

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Il mappale non è interessato da alcun titolo edilizio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO, EDIFICIO UNICO, PIANO S1/S2/T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

BENE N° 15 - BOSCO CEDUO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - LOCALITÀ CORNEO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati consistono in:

- caseggiato di civile abitazione costituito di 6 appartamenti con cantina annessa (A/2) e di 6 posti auto coperti (C/6),

- fabbricato uso magazzino (C/2),

- fabbricato uso commerciale (D/8) con due appezzamenti di terreno adiacenti,

Si ritiene quindi necessario per la migliore commerciabilità dei suddetti immobili procedere alla formazione di lotti, secondo i criteri nel seguito specificati.

Per quanto riguarda il caseggiato, considerandone le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il fatto che i posti auto coperti sottostanti il caseggiato, vista la posizione dello stesso rispetto al centro della frazione, risultano effettivamente appetibili soltanto dai proprietari degli appartamenti che lo compongono, si è optato per abbinare in ciascun lotto un'unità abitativa ad un posto auto.

Il piccolo fabbricato uso magazzino presente nell'area urbana circostante il caseggiato per le sue caratteristiche e potenziale appetibilità è stato considerato come un lotto indipendente dalle unità adiacenti del caseggiato.

Il fabbricato uso commerciale, sviluppato su tre livelli ed attualmente adibito ad area vendita materiali edili nel piano strada ed a deposito materiali nei due piani sottostanti, si ritiene che per sua natura debba costituire con i terreni adiacenti un unico lotto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1

Appartamento int. 1 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.550,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'appartamento ha una superficie lorda di 80 mq, è dotato di cantina di mq. 7,50 per un totale di superficie commerciale pari a mq. 81,50 ;

2. ha un'articolazione interna funzionale, non gode di una buona esposizione in quanto la zona giorno è orientata a Nord-Ovest, dalle finestre e dalle aree esterne comuni fruisce di vista sulle colline e sul fiume Vara ;

3. lo stato di conservazione delle finiture è discreto e gli impianti sono efficienti ;

4. per le sue caratteristiche estrinseche, descritte ai punti 1 - 5 del campo "Stima lotto", ed intrinseche l'appartamento può essere appetibile sia come prima che come seconda casa ed essere locato come appartamento vacanza ;

5. non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale e le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 800,00 ;

6. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda ;

7. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona emerge che il mercato nel comune di Varese Ligure è caratterizzato da un numero di proposte limitato ed estremamente disomogeneo : i valori a mq. nel caratteristico centro storico di Varese oscillano tra i 1000 ed i 1600 Euro mentre nelle frazioni circostanti risultano decisamente inferiori e scendono a 400 - 500 Euro/mq. La media dei valori si attesta quindi intorno a 800 - 900 Euro/mq.

8. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",

- considerate le condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5,

- il discreto stato di conservazione delle finiture e l'efficienza degli impianti,

- comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi

recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,

- operando i necessari correttivi,

- assunte le opportune informazioni,

- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 900,00

9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione = valore finale

(mq)	(Euro/mq)	(Euro)	(Euro)	(Euro)
81,50	X 900	= 73.350,00	- 800,00	= 72.550,00

corrispondente ad un valore unitario di Euro/mq 890 circa.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 12 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
 - comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00

6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{(mq)} & & \text{(Euro/mq)} & & \text{(Euro)} \\
 12,00 & \times & 350,00 & = & 4200,00
 \end{array}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1	81,50 mq	890,18 €/mq	€ 72.550,00	100,00	€ 72.550,00
Bene N° 2 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 76.750,00

Valore di stima: € 76.750,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 65.237,50

1. gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Varese Ligure, in zona ricca di emergenze storico-naturalistiche e distante circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia ;
2. sono ubicati a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;
3. gran parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono ubicati a Varese Ligure ;
4. il fabbricato cui appartengono gli immobili, ultimato nel 1997, si trova in buone condizioni di manutenzione, unitamente alle aree esterne ;
5. sulla base delle caratteristiche intrinseche, descritte ai punti 1-4, e delle considerazioni esposte ai punti 1-8 del campo "Stima bene" per l'appartamento ed ai punti 1-5 dello stesso campo per il garage, il valore dell'appartamento al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 72.550,00 ed il valore del garage in Euro 3.500,00 ;
6. Come indicato nel punto "Patti" dei due beni, l'accesso all'area esterna al fabbricato in cui sono ubicati i posteggi e l'accesso all'autorimessa è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato.

In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi o presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato di entrambi i beni costituenti il lotto una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1
Appartamento int. 2 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via

Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.550,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'appartamento ha una superficie lorda di 80 mq, è dotato di cantina di mq. 7,50 per un totale di superficie commerciale pari a mq. 81,50 ;
2. ha un'articolazione interna funzionale, non gode di una buona esposizione in quanto la zona giorno è orientata a Nord-Ovest, dalle finestre e dalle aree esterne comuni fruisce di vista sulle colline e sul fiume Vara ;
3. lo stato di conservazione delle finiture è discreto e gli impianti sono efficienti ;
4. per le sue caratteristiche estrinseche, descritte ai punti 1 - 5 del campo "Stima lotto", ed intrinseche può essere appetibile sia come prima che come seconda casa ; inoltre per l'appartamento è in corso di ottenimento presso la Provincia e la Questura l'autorizzazione per essere locato come "appartamento ammobiliato ad uso turistico" ;
5. non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale e le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 800,00 ;
6. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda ;
7. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona emerge che il mercato nel comune di Varese Ligure è caratterizzato da un numero di proposte limitato ed estremamente disomogeneo : i valori a mq. nel caratteristico centro storico di Varese oscillano tra i 1000 ed i 1600 Euro mentre nelle frazioni circostanti risultano decisamente inferiori e scendono a 400 - 500 Euro/mq. La media dei valori si attesta quindi intorno a 800 - 900 Euro/mq.
8. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate le condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il discreto stato di conservazione delle finiture e l'efficienza degli impianti,
 - comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 900,00

9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione = valore finale

(mq)		(Euro/mq)	(Euro)	(Euro)	(Euro)
81,50	X	900	= 73.350,00	-	800,00 = 72.550,00

corrispondente ad un valore unitario di Euro/mq 890 circa.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 3, "Appartamento" del medesimo lotto 2. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso, risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.850,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 11 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
 - l'compare le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00

6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(mq)} & & \text{(Euro/mq)} & & \text{(Euro)} \\
 11,00 & \times & 350,00 & = & 3850,00
 \end{array}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Varese Ligure (SP) - via Provinciale n.	81,50 mq	890,18 €/mq	€ 72.550,00	100,00	€ 72.550,00

civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1					
Bene N° 4 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	11,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.850,00	100,00	€ 3.850,00
				Valore di stima:	€ 76.400,00

Valore di stima: € 76.400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 64.940,00

1. gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Varese Ligure, in zona ricca di emergenze storico-naturalistiche e distante circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia ;
 2. sono ubicati a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;
 3. gran parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono ubicati a Varese Ligure ;
 4. il fabbricato cui appartengono gli immobili, ultimato nel 1997, si trova in buone condizioni di manutenzione, unitamente alle aree esterne ;
 5. sulla base delle caratteristiche intrinseche, descritte ai punti 1-4, e delle considerazioni espresse ai punti 1-8 del campo "Stima bene" per l'appartamento ed ai punti 1-5 dello stesso campo per il garage, il valore dell'appartamento al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 72.550,00 ed il valore del garage in Euro 3.850,00 ;
 6. Come indicato nel punto "Patti" dei due beni, l'accesso all'area esterna al fabbricato in cui sono ubicati i posteggi e l'accesso all'autorimessa è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato.
- In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi o presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato di entrambi i beni costituenti il lotto una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1

Appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.450,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'appartamento ha una superficie lorda di 86 mq, è dotato di terrazzo di 20 mq. e cantina di mq. 7,50 per un totale di superficie commerciale pari a mq. 92,50 ;
2. ha un'articolazione interna funzionale, non gode di una buona esposizione in quanto la zona giorno è orientata a Nord-Ovest, dalle finestre e dalle aree esterne comuni fruisce di vista sulle colline e sul fiume Vara ;
3. lo stato di conservazione delle finiture è discreto e gli impianti sono efficienti ;
4. per le sue caratteristiche estrinseche, descritte ai punti 1 - 5 del campo "Stima lotto", ed intrinseche l'appartamento può essere appetibile sia come prima che come seconda casa ; è inoltre attualmente in corso la procedura presso Comune, Provincia e Questura per l'autorizzazione alla locazione come "appartamento ammobiliato uso turistico" ;
5. non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale e le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 800,00 ;
6. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda ;
7. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona emerge che il mercato nel comune di Varese Ligure è caratterizzato da un numero di proposte limitato ed estremamente disomogeneo : i valori a mq. nel caratteristico centro storico di Varese oscillano tra i 1000 ed i 1600 Euro mentre nelle frazioni circostanti risultano decisamente inferiori e scendono a 400 - 500 Euro/mq. La media dei valori si attesta quindi intorno a 800 - 900 Euro/mq.
8. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il discreto stato di conservazione delle finiture e l'efficienza degli impianti,
 - comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di

immobili analoghi

recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,

- operando i necessari correttivi,
- assunte le opportune informazioni,
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 900,00

9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione =
valore finale

(mq)		(Euro/mq)		(Euro)		(Euro)		(Euro)
92,50	X	900	=	83.250,00	-	800,00	=	82.450,00

corrispondente ad un valore unitario di Euro/mq 891 circa.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 5, "Appartamento" del medesimo lotto 3. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.850,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 11 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
 - l'comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi

recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,

- operando i necessari correttivi,
- assunte le opportune informazioni,
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00

6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

$$\begin{array}{rcl} \text{(mq)} & & \text{(Euro/mq)} & & \text{(Euro)} \\ 11,00 & \times & 350,00 & = & 3850,00 \end{array}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1	92,50 mq	891,35 €/mq	€ 82.450,00	100,00	€ 82.450,00
Bene N° 6 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	11,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.850,00	100,00	€ 3.850,00
				Valore di stima:	€ 86.300,00

Valore di stima: € 86.300,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 73.355,00

1. gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Varese Ligure, in zona ricca di emergenze storico-naturalistiche e distante Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia ;
2. sono ubicati a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;
3. gran parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono ubicati a Varese Ligure ;
4. il fabbricato cui appartengono gli immobili, ultimato nel 1997, si trova in buone condizioni di manutenzione, unitamente alle aree esterne ;
5. sulla base delle caratteristiche intrinseche, descritte ai punti 1-4, e delle considerazioni esposte ai punti 1-8 del campo "Stima bene" per l'appartamento ed ai punti 1-5 dello stesso campo per il garage, il valore dell'appartamento al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 82.450,00 ed il valore del garage in Euro 3.850,00 ;
6. Come indicato nel punto "Patti" dei due beni, l'accesso all'area esterna al fabbricato in cui sono ubicati i posteggi e l'accesso all'autorimessa è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la

Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato.

In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi o presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato di entrambi i beni costituenti il lotto una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1

Appartamento int. 4 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.450,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'appartamento ha una superficie lorda di 86 mq, è dotato di terrazzo di 20 mq. e cantina di mq. 7,50 per un totale di superficie commerciale pari a mq. 92,50 ;
2. ha un'articolazione interna funzionale, non gode di una buona esposizione in quanto la zona giorno è orientata a Nord-Ovest, dalle finestre e dalle aree esterne comuni fruisce di vista sulle colline e sul fiume Vara ;
3. lo stato di conservazione delle finiture è discreto e gli impianti sono efficienti ;
4. per le sue caratteristiche estrinseche, descritte ai punti 1 - 5 del campo "Stima lotto", ed intrinseche l'appartamento può essere appetibile sia come prima che come seconda casa ; è inoltre attualmente in corso la procedura presso Comune, Provincia e Questura per l'autorizzazione alla locazione come "appartamento ammobiliato uso turistico" ;
5. non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale e le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 800,00 ;
6. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda ;

7. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona emerge che il mercato nel comune di Varese Ligure è caratterizzato da un numero di proposte limitato ed estremamente disomogeneo : i valori a mq. nel caratteristico centro storico di Varese oscillano tra i 1000 ed i 1600 Euro mentre nelle frazioni circostanti risultano decisamente inferiori e scendono a 400 - 500 Euro/mq. La media dei valori si attesta quindi intorno a 800 - 900 Euro/mq.

8. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
- considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
- il discreto stato di conservazione delle finiture e l'efficienza degli impianti,
- comparate le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,
- operando i necessari correttivi,
- assunte le opportune informazioni,
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 900,00

9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione = valore finale

(mq)	(Euro/mq)	(Euro)	(Euro)	(Euro)
92,50	X 900	= 83.250,00	- 800,00	= 82.450,00

corrispondente ad un valore unitario di Euro/mq 891 circa.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 7, "Appartamento" del medesimo lotto 4. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 12 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
- considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
- il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
- l'comparete le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,
- operando i necessari correttivi,
- assunte le opportune informazioni,
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00

6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

$$\begin{array}{rcccl} \text{(mq)} & & \text{(Euro/mq)} & & \text{(Euro)} \\ 12,00 & \times & 350,00 & = & 4200,00 \end{array}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1	92,50 mq	891,35 €/mq	€ 82.450,00	100,00	€ 82.450,00
Bene N° 8 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 86.650,00

Valore di stima: € 86.650,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 73.652,50

1. gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Varese Ligure, in zona ricca di emergenze storico-naturalistiche. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia ;
 2. sono ubicati a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;
 3. gran parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono ubicati a Varese Ligure ;
 4. il fabbricato cui appartengono gli immobili, ultimato nel 1997, si trova in buone condizioni di manutenzione, unitamente alle aree esterne ;
 5. sulla base delle caratteristiche intrinseche, descritte ai punti 1-4, e delle considerazioni esposte ai punti 1-8 del campo "Stima bene" per l'appartamento ed ai punti 1-5 dello stesso campo per il garage, il valore dell'appartamento al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 82.450,00 ed il valore del garage in Euro 3.850,00 ;
 6. Come indicato nel punto "Patti" dei due beni, l'accesso all'area esterna al fabbricato in cui sono ubicati i posteggi e l'accesso all'autorimessa è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato.
- In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi o presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato di entrambi i beni costituenti il lotto una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1
 Appartamento int. 5 posto al piano secondo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure, derivato dalla fusione di due unità ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 6 locali di cui 4 adibiti a camera, uno a studio ed uno a locale sgombero, 2 bagni, ripostiglio ed accesso a sottotetto ; è dotato di 2 terrazzi lato Nord e di 2 cantine poste al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 6, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 154.537,50
 Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. l'appartamento ha una superficie lorda di 176 mq, è dotato di 2 terrazzi di sup. complessiva pari a 15 mq. e di 2 cantine di sup. complessiva pari a 15 mq. per un totale di superficie commerciale pari a mq. 182,75 ;
2. ha un'articolazione interna funzionale, non gode di una buona esposizione in quanto la zona giorno è orientata a Nord, dalle finestre e dalle aree esterne comuni fruisce di vista sulle colline e sul fiume Vara ;
3. lo stato di conservazione delle finiture è discreto e gli impianti sono efficienti ;
4. per le sue caratteristiche estrinseche, descritte ai punti 1 - 5 del campo "Stima lotto", ed intrinseche e soprattutto per la sua notevole consistenza l'appartamento risulta attualmente appetibile solo come prima casa ; ripristinando le due originarie unità abitative queste avrebbero maggior mercato come seconde case ed anche essere locate come appartamento vacanza ;
5. non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale e le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 800,00 ;
6. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 850 ad un massimo di Euro 1.250/mq. di Superficie lorda ;
7. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona emerge che il mercato nel comune di Varese Ligure è caratterizzato da un numero di proposte limitato ed estremamente disomogeneo : i valori a mq. nel caratteristico centro storico di Varese oscillano tra i 1000 ed i 1600 Euro mentre nelle frazioni circostanti risultano decisamente inferiori e scendono a 400 - 500 Euro/mq. La media dei valori si attesta quindi intorno a 800 - 900 Euro/mq.
8. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il discreto stato di conservazione delle finiture e l'efficienza degli impianti,
 - comparate le sue caratteristiche intrinseche, in particolare la notevole consistenza, ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 850,00
9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione = valore finale

(mq)		(Euro/mq)		(Euro)		(Euro)		(Euro)
182,75	X	850	=	155.337,50	-	800,00	=	154.537,50

corrispondente ad un valore unitario di Euro/mq 845 circa.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32

ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.850,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 11 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
 - l'compare le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00

6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

(mq)		(Euro/mq)		(Euro)
11,00	X	350,00	=	3850,00

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto coperto ha una superficie di 12 mq ;
2. lo stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune è sufficiente ;
3. l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", indica per i box in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 ad un massimo di Euro 550/mq.;
4. Dall'analisi delle proposte immobiliari attualmente immesse in rete da operatori come Casa.it ed Immobiliare.it e da contatti con Agenzie immobiliari attive in zona è emerso che la richiesta di box è molto limitata ;
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
 - considerate la condizioni del fabbricato di appartenenza descritte al punto 5 del campo "Stima lotto",
 - il sufficiente stato di conservazione delle finiture e dell'impianto elettrico comune e l'assenza di serranda di accesso al piano,
 - l'compare le sue caratteristiche intrinseche ed il suo stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zone simili,
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni,
 - si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 350,00
6. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{(mq)} & & \text{(Euro/mq)} & & \text{(Euro)} \\
 12,00 & \times & 350,00 & = & 4200,00
 \end{array}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1	182,75 mq	845,62 €/mq	€ 154.537,50	100,00	€ 154.537,50
Bene N° 10 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1	11,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.850,00	100,00	€ 3.850,00
Bene N° 11 - Garage Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara,	12,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00	€ 4.200,00

edificio unico, scala unica, piano S1					
Valore di stima:					€ 162.587,50

Valore di stima: € 162.587,50

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 138.199,38

1. gli immobili in oggetto si trovano nel comune di Varese Ligure, in zona ricca di emergenze storico-naturalistiche. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia ;

2. sono ubicati a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;

3. gran parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono ubicati a Varese Ligure ;

4. il fabbricato cui appartengono gli immobili, ultimato nel 1997, si trova in buone condizioni di manutenzione, unitamente alle aree esterne ;

5. sulla base delle caratteristiche intrinseche, descritte ai punti 1-4, e delle considerazioni espresse ai punti 1-8 del campo "Stima bene" per l'appartamento ed ai punti 1-5 dello stesso campo per il garage, il valore dell'appartamento al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 82.450,00 ed il valore del garage in Euro 3.850,00 ;

6. Come indicato nel punto "Patti" dei due beni, l'accesso all'area esterna al fabbricato in cui sono ubicati i posteggi e l'accesso all'autorimessa è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato.

In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato dei 3 beni costituenti il lotto una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T
Baracca in legno, costituita di unico vano, ubicata nell'area urbana (mapp. 338) da cui prende accesso, circostante il fabbricato di civile abitazione di via Provinciale civico 2 (mapp. 339) della stessa proprietà, in frazione San Pietro Vara. Il fabbricato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara e circa 6 Km. (10 minuti in auto) da Varese Ligure. L'accesso pedonale è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San

Pietro al cimitero della frazione. Attualmente non è possibile l'accesso carraio. Nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 340, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.400,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il locale deposito ha una superficie lorda di 16 mq ;
2. è costituito di un unico locale di altezza media interna pari a 3,50 mt, ha struttura in legno e pareti esterne in tavolame di legno ;
3. lo stato di conservazione è scadente ;
4. anche se ricostruito avrebbe uno scarso valore commerciale, risultando appetibile quasi esclusivamente dai proprietari degli appartamenti dell'adiacente caseggiato ;
5. non è regolare dal punto di vista edilizio, le relative spese di regolarizzazione sono state conteggiate a forfait in Euro 1.800,00 ;
- 6.l'O.M.I. (vedi all. 8) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, E2 "Suburbana - San Pietro Vara", non fornisce valori per magazzini e depositi ;

6 Sulla base di quanto sopra esposto :

- considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 4 del campo "Stima lotto",
- considerate le condizioni di fatiscenza ;
- assunte le opportune informazioni,
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 200,00

9. VALUTAZIONE

superficie commerciale X Valore unitario = Valore complessivo - spese di regolarizzazione = valore finale

(mq) (Euro/mq) (Euro) (Euro) (Euro)

16,00 X 200 = 3.200,00 - 1.800,00 = 1.400,00 corrispondente ad

un valore unitario di Euro/mq 87 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Magazzino Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T	16,00 mq	87,50 €/mq	€ 1.400,00	100,00	€ 1.400,00
Valore di stima:					€ 1.400,00

Valore di stima: € 1.400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 1.190,00

1.l'immobile in oggetto si trova nel comune di Varese Ligure, a breve distanza dal centro di San Pietro Vara, frazione distante una decina di minuti in auto o autobus dal centro di Varese Ligure ;
2. il fabbricato è in precario stato di conservazione ;
3. sulla base delle caratteristiche descritte nel campo "Stima bene", in considerazione della sua scarsa appetibilità commerciale, il valore dell'immobile al netto della decurtazione applicata per regolarizzazione edilizia è stato determinato in Euro 1.400,00 ;
4. Come indicato nel punto "Patti", l'accesso all'area urbana in cui sono stati edificati il magazzino in esame ed il fabbricato di civile abitazione è oggi possibile grazie ad accordi verbali del 1994 tra la Società esecutata e le altre due proprietà. Tale diritto di accesso dal 1994 ad oggi risulta consolidato nei confronti della Società esecutata ; si segnala tuttavia che, non avendo la sottoscritta reperito alcun atto trascritto in relazione al suddetto accordo, quest'ultimo potrebbe non essere confermato nei confronti dei futuri acquirenti delle unità immobiliari costituenti il caseggiato ed anche del magazzino. In questo caso i nuovi proprietari dovranno pertanto attivarsi o presso le due Proprietà confinanti per rinnovare il permesso o presso l'Area Viabilità della provincia di La Spezia per ottenere l'accesso carraio dalla S.P. 32 da cui è ora possibile il solo accesso pedonale. Si rimarca infatti che non è attualmente possibile parcheggiare nei tratti adiacenti al caseggiato nè della S.P. 32 che di via Crocetta. Considerata tale eventualità si applica al valore di mercato del bene una decurtazione del 10 %, oltre alla riduzione del 5 % per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T
Fabbricato da terra a tetto ad uso commerciale non segnato da numero civico, costituito di 3 livelli con annessa area di pertinenza, sito in località Corneo, tra la S.P. 566 ed il torrente Vara, a circa 1 Km. dalla frazione di San Pietro Vara e dal bivio con la S.P. 532 ed a 7 Km da Varese Ligure (circa 10 minuti in auto). L'edificio con l'area esterna annessa ha accesso da breve tramite che si distacca dalla strada provinciale, lungo la quale sono ubicati alcuni parcheggi. I 3 livelli sono collegati da elevatore. Il piano terra, sito a piano strada provinciale. è destinato a vendita ed esposizione di materiali edili e comprende due uffici e servizio igienico mentre i due piani sottostanti sono adibiti a deposito materiali ; nel primo piano sottostrada è presente anche un ufficio, un deposito vernici, lo spogliatoio personale ed il servizio igienico. Il comune di Varese Ligure, che conta circa 2000 abitanti, e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. In particolare San Pietro Vara dista circa 9 Km. dai comuni di Sesta Godano (10 min.) e Carro (20 min.) e 20 Km. da Carrodano (23 min.), Brugnato (20 min.) e Casarza Ligure (30 min.), località in cui sono ubicati altrettanti svincoli autostradali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 391, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 493.722,00
Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :
1.il fabbricato è situato in fregio alla S.P. 566 della Val di Vara, che collega San Pietro Vara e Varese Ligure a La Spezia, ed a poca distanza dal bivio con la S.P. 523 che collega lo stesso

comune a Casarza Ligure e Sestri Levante, in provincia di Genova ; San Pietro Vara dista circa 9 Km. dai comuni di Sesta Godano (10 min.) e Carro (20 min.) e 20 Km. da Carrodano (23 min.), Brugnato (20 min.) e Casarza Ligure (30 min.), località in cui sono ubicati altrettanti svincoli autostradali.

2.l'edificio è costituito di un corpo di fabbrica strutturato su 3 livelli, ha struttura in C.A. e predalles, tetto in legno lamellare.

3.ha una superficie lorda complessiva di circa 1350 mq, di cui 450 mq. a piano strada destinati alla vendita di materiali edili ed i restanti a deposito ed è circondato da un'area di pertinenza di circa 4300 mq.

4.ultimato nel 2013, è in ottimo stato di conservazione.

5.nel territorio comunale i fabbricati appartenenti alla tipologia in esame sono pochissimi.

6.i tre livelli sono collegati internamente da elevatore ma dotati ciascuno di accesso indipendente sia pedonale che carrabile e quindi collocabili sul mercato immobiliare sia come unico corpo di fabbrica che come unità separate, con modeste opere edilizie interne : anche l'area esterna può essere divisa in altrettante zone.

7.il fabbricato è regolare dal punto di vista edilizio e dotato di agibilità e collaudo statico.

8.il settore edilizio nel comune di Varese Ligure sta attraversando un periodo di crisi che si protrae già da alcuni anni ; attualmente le attività economiche sono incentrate principalmente sull'allevamento e la coltura "bio" con alcune aziende attive nel settore. L'allevamento e l'agricoltura sono anche le attività principali nei limitrofi territori di Carro, Carrodano e Sesta Godano ; in questi ultimi comuni, come anche e specialmente a Brugnato, sono tuttavia presenti attività del settore secondario come lavorazione infissi e lavorazione del legname. Anche Casarza Ligure ospita diverse attività del settore ed in particolare alcune aziende metal meccaniche.

9.Per le sue caratteristiche strutturali e la sua conformazione, il fabbricato in esame oltre alla destinazione attuale di vendita e deposito materiali edili potrebbe essere destinato ad altra attività produttiva e/o artigianale, come produzione casearia, officina meccanica, fabbrica serramenti, lavorazione legname...

10.E' servito dalle strade provinciali 566 e 523 pur risultando decentrato rispetto alle sopra indicate aree dello spezzino e del genovese in cui si concentra la maggior parte delle attività industriali ed artigianali, con conseguente forte riduzione del bacino di utenza

11.l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, R1 "Extraurbana e frazioni", fornisce valori per "magazzini" e "capannoni tipici" in stato di conservazione normale rispettivamente da Euro/mq. 250 a 350 e da 250 a 400.

12.Dai motori di ricerca immobiliare presenti su Internet non è stato possibile reperire proposte di immobili analoghi in vendita nella zona di Varese Ligure come pure nelle zone limitrofe, Sesta Godano, Carrodano, Carro e Brugnato. Gli immobili reperiti e dettagliati nell'all. 11 sono ubicati a Casarza Ligure e Sestri Levante, quindi distanti circa 20 Km, e nei più lontani comuni di Riccò del Golfo, Bolano/Ceparana e Sarzana, distanti 30 - 45 Km. : tutte le zone prese in esame per la loro ubicazione, rispettivamente più vicine alla città di Genova ed a La Spezia, risultano economicamente più vivaci, ben servite rispetto agli accessi autostradali, hanno certamente maggiori opportunità di scambi commerciali e quindi risultano molto più appetibili nel mercato immobiliare della tipologia di immobili in esame rispetto alla zona di San Pietro Vara.

I prezzi variano tra 450 e 500 Euro/mq nella zona di Sestri/Sarzana, e tra 400 e 800 Euro/mq nelle zone dello spezzino a seconda dello stato di conservazione e dell'accessibilità dell'immobile, posizionandosi intorno ad una media di 600-650 euro/mq

13.Da contatti con agenzie immobiliari operanti in zona è emerso che la domanda di immobili uso commerciale/artigianale come quello in esame sono già da tempo estremamente ridotte, a causa principalmente della perdurante crisi sia nel settore edilizio che secondario.

14.Sulla base di quanto sopra esposto, considerato :

- La zona di ubicazione del fabbricato in esame, certamente più sfavorita rispetto alle zone degli

immobili presi in considerazione (punto 12),

- le sue caratteristiche estrinseche (punti 1 - 5 - 10) e la buona accessibilità dalle due strade provinciali,
 - la conformazione, su 3 livelli che possono essere resi indipendenti, e le caratteristiche strutturali e dimensionali (punti 2, 3, 6, 9),
 - l'ottimo stato di conservazione (punto 4), la regolarità edilizia e l'agibilità (punto 7),
 - lo stato delle attività economiche nel territorio di appartenenza (punto 8 - 12),
 - i valori OMI in zona (punto 11),
 - i valori degli immobili analoghi presi in considerazione (punto 12 ed all. 11),
 - assunte altre necessarie informazioni (punto 13),
- si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. di superficie omogeneizzata pari a Euro 270,00.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
Terreno ubicato tra il mapp. 391 (fabbricato commerciale ed area annessa - bene n. 13 /stesso lotto) ed il mapp. 357 di altra proprietà. Il terreno risulta completamente occupato dal tracciato della strada provinciale S.P.566.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 355, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Stante il fatto che il mappale in esame è totalmente interessato dal sedime della strada provinciale, il relativo valore si assume pari a 0.
- **Bene N° 15** - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
Bosco ubicato in fregio al fiume Vara, tra il mapp. 232, adibito ad area deposito di proprietà della Società eseguita ma non sottoposto a pignoramento, ed il bosco di altra proprietà, individuato al mapp. 368 ed indicato in mappa come "Campo Sottano".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 233, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :
Il mappale in esame :
 1. non è accessibile tramite strada veicolare,
 2. è situato in fregio al fiume e quindi in zona potenzialmente esondabile,
 3. dal punto di vista urbanistico è destinato all'eventuale manutenzione della strada provinciale e quindi vincolato, pur se temporaneamente, ad essere utilizzato come area deposito e/o discarica inerti
 4. il relativo valore si assume pertanto pari a 0.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Fabbricato commerciale Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano	1828,60 mq	270,00 €/mq	€ 493.722,00	100,00	€ 493.722,00

S1/S2/T					
Bene N° 14 - Terreno Varese Ligure (SP) - località Corneo	362,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Bene N° 15 - Bosco ceduo Varese Ligure (SP) - località Corneo	3100,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 493.722,00

Valore di stima: € 493.722,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 469.035,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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 12/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - localizzazione su mappa, ortofotocarta e carta tecnica regionale (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure, piante e mappe catastali (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/12/2018)

- ✓ N° 4 Altri allegati - attestazioni Ufficio Anagrafe di Varese Ligure (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione in Conservatoria RR.II. del 4 Dicembre 2018 (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 09/01/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - prospetto valori O.M.I (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo stato attuale appartamenti (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Documentazione regolarità urbanistico-edilizia e C.D.U. (Aggiornamento al 04/12/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schede comparabili per valutazione fabbricato uso commerciale-artigianale (Aggiornamento al 12/01/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1
Appartamento int. 1 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 1, "Appartamento".

Prezzo base d'asta: € 65.237,50

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1
Appartamento int. 2 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 3, "Appartamento" del medesimo lotto 2. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso, risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 3, "Appartamento".

Prezzo base d'asta: € 64.940,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1
Appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1
L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 5, "Appartamento" del medesimo lotto 3. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 5, "Appartamento".

Prezzo base d'asta: € 73.355,00

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1

Appartamento int. 4 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 7, "Appartamento" del medesimo lotto 4. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 7, "Appartamento".

Prezzo base d'asta: € 73.652,50

LOTTO 5

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1

Appartamento int. 5 posto al piano secondo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure, derivato dalla fusione di due unità ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 6 locali di cui 4 adibiti a camera, uno a studio ed uno a locale sgombero, 2 bagni, ripostiglio ed accesso a sottotetto ; è dotato di 2 terrazzi lato Nord e di 2 cantine poste al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'appartamento ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con taglio minimo medio di ogni alloggio non inferiore a 70 mq. di superficie lorda. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)
- Bene N° 10** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".
- Bene N° 11** - Garage ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1

L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di

proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente quadro per il Bene n. 9, "Appartamento".

Prezzo base d'asta: € 138.199,38

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T
Baracca in legno, costituita di unico vano, ubicata nell'area urbana (mapp. 338) da cui prende accesso, circostante il fabbricato di civile abitazione di via Provinciale civico 2 (mapp. 339) della stessa proprietà, in frazione San Pietro Vara. Il fabbricato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara e circa 6 Km.(10 minuti in auto) da Varese Ligure. L'accesso pedonale è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Attualmente non è possibile l'accesso carraio. Nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presenti parcheggi. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 340, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "Residenziale C5 - San Pietro Vara" del vigente P.R.G. comunale, approvato dalla Regione Liguria con provvedimento n. 328 del 27/10/1998, e della successiva variante, approvata con D.C.C. n. 22 del 19/04/2004. Come indicato all'art. 17 delle N.T.A, in tale zona sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione. La zona, distando meno di 150 metri dal fiume Vara, è anche sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985)

Prezzo base d'asta: € 1.190,00

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Fabbricato commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T
Fabbricato da terra a tetto ad uso commerciale non segnato da numero civico, costituito di 3 livelli con annessa area di pertinenza, sito in località Corneo, tra la S.P. 566 ed il torrente Vara, a circa 1 Km. dalla frazione di San Pietro Vara e dal bivio con la S.P. 532 ed a 7 Km da Varese Ligure (circa 10 minuti in auto). L'edificio con l'area esterna annessa ha accesso da breve tramite che si distacca dalla strada provinciale, lungo la quale sono ubicati alcuni parcheggi. I 3 livelli sono collegati da elevatore. Il piano terra, sito a piano strada provinciale. è destinato a

vendita ed esposizione di materiali edili e comprende due uffici e servizio igienico mentre i due piani sottostanti sono adibiti a deposito materiali ; nel primo piano sottostrada è presente anche un ufficio, un deposito vernici, lo spogliatoio personale ed il servizio igienico. Il comune di Varese Ligure, che conta circa 2000 abitanti, e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. In particolare San Pietro Vara dista circa 9 Km. dai comuni di Sesta Godano (10 min.) e Carro (20 min.) e 20 Km. da Carrodano (23 min.), Brugnato (20 min.) e Casarza Ligure (30 min.), località in cui sono ubicati altrettanti svincoli autostradali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 391, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato con l'area annessa ricade in zona "DM artigianali miste di nuovo impianto" ai sensi della variante di interesse locale al P.R.G. approvata dall'Area 10 della provincia di La Spezia con provvedimento del 14/09/2004 - prot. n. 6614. In tali zone è ammessa l'edificazione di fabbricati produttivi nel rispetto degli indici e delle norme dettate dall'art. 21 delle N.T.A. La zona è sottoposta a vincolo paesistico-ambientale, ai sensi art. 142 - I comma - D.L.vo 42/2004 (ex legge Galasso n. 431/1985) ed idrogeologico.

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
Terreno ubicato tra il mapp. 391 (fabbricato commerciale ed area annessa - bene n. 13 /stesso lotto) ed il mapp. 357 di altra proprietà. Il terreno risulta completamente occupato dal tracciato della strada provinciale S.P.566. Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 355, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale ricade in parte in zona agricola "EI" ed in parte in zona "DM" artigianali miste di nuovo impianto ai sensi del vigente P.R.G. In zona E, come dettato dall'art. 29 N.T.A, la nuova edificazione è ammessa solo a seguito di Piano Aziendale approvato dalla Giunta Comunale ; in zona DM è ammessa l'edificazione di fabbricati produttivi nel rispetto degli indici e delle norme dettate dall'art. 21, seguite per l'edificazione del fabbricato mapp. 391.
- **Bene N° 15** - Bosco ceduo ubicato a Varese Ligure (SP) - località Corneo
Bosco ubicato in fregio al fiume Vara, tra il mapp. 232, adibito ad area deposito di proprietà della Società eseguita ma non sottoposto a pignoramento, ed il bosco di altra proprietà, individuato al mapp. 368 ed indicato in mappa come "Campo Sottano". Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 233, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale ricade in zona di interesse comune e vincoli DS1" ai sensi del vigente P.R.G. Tale zona, come dettato dall'art. 47 bis N.T.A, è destinata ad essere temporaneamente occupata da attrezzature ed inerti conseguenti alla costruzione e/o manutenzione della strada provinciale, attualmente ultimata.

Prezzo base d'asta: € 469.035,90

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.237,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	81,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti		
Descrizione:	Appartamento int. 1 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di		

	serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.940,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 2, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	81,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti		
Descrizione:	Appartamento int. 2 posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di cantina posta al piano seminterrato Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 3, "Appartamento" del medesimo lotto 2. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il		

	fabbricato. da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso, risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.355,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 3, piano 1/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	92,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti		
Descrizione:	Appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione		

Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 5, "Appartamento" del medesimo lotto 3. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.652,50

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 1/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	92,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti		
Descrizione:	Appartamento int. 4 posto al piano primo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure ; è composto di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzo lato Nord e di cantina posta al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	12,00 mq

Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 7, "Appartamento" del medesimo lotto 4. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.199,38

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	182,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione delle finiture è complessivamente buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti		
Descrizione:	Appartamento int. 5 posto al piano secondo dell'edificio di civile abitazione sito in via Provinciale (S.P. 566) n. 2 a Varese Ligure, derivato dalla fusione di due unità ; è composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, 6 locali di cui 4 adibiti a camera, uno a studio ed uno a locale sgombero, 2 bagni, ripostiglio ed accesso a sottotetto ; è dotato di 2 terrazzi lato Nord e di 2 cantine poste al piano seminterrato. Il caseggiato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara dove sono ubicati alcuni negozi, bar e ristoranti ; La maggior parte dei servizi commerciali, i servizi amministrativi e scolastici sono invece situati a Varese Ligure, distante circa 6 Km. dalla frazione e raggiungibile in auto in una decina di minuti o con il servizio di autobus n. 50 e 56. L'accesso pedonale al caseggiato è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Da via Crocetta è possibile anche l'accesso carraio all'area di proprietà circostante il fabbricato (fg. 117 - mapp. 338) in cui sono ubicati i posti auto ; nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi, nè risulta possibile parcheggiare lungo la stretta via Crocetta. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe comunale, nell'appartamento risiedono : MANCINI Rosanna, nata a Castiglione Chiavarese il 15/10/1962, coniuge di Marchetti Remo, MARCHETTI Vera, nata a Chiavari il 11/12/1993, figlia di Marchetti Remo, MARCHETTI Agnese, nata a La Spezia il 02/06/2000, figlia di Marchetti Remo		

Bene N° 10 - Garage	
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano

	S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 339, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta attualmente ingombro di materiali ; pavimento, pareti ed impianto elettrico comune sono in sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è ubicato al piano seminterrato del caseggiato di civile abitazione sito in via Provinciale n. 2, nella frazione San Pietro Vara di Varese Ligure, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 9, "Appartamento" del medesimo lotto 5. L'accesso carrabile all'area di proprietà circostante il fabbricato, da cui si accede al piano seminterrato, è possibile tramite breve tramite che si distacca dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la S.P. 32 ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Il garage in esame non risultando delimitato da pareti di divisione nè tantomeno dotato di serranda di accesso risulta di fatto un "posto auto coperto" come indicato nella pianta catastale. L'accesso al piano seminterrato risulta privo di serranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.190,00

Bene N° 12 - Magazzino			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - via Provinciale n. civico 2 - frazione San Pietro Vara, edificio unico, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 340,	Superficie	16,00 mq

	Categoria C2		
Stato conservativo:	La baracca è fatiscente		
Descrizione:	Baracca in legno, costituita di unico vano, ubicata nell'area urbana (mapp. 338) da cui prende accesso, circostante il fabbricato di civile abitazione di via Provinciale civico 2 (mapp. 339) della stessa proprietà, in frazione San Pietro Vara. Il fabbricato dista circa 400 mt. (5 minuti a piedi) dal centro della frazione di San Pietro Vara e circa 6 Km.(10 minuti in auto) da Varese Ligure. L'accesso pedonale è possibile sia dalla strada provinciale che dalla via comunale denominata via Crocetta, ubicata tra la stessa provinciale ed il fiume Vara, e che collega San Pietro al cimitero della frazione. Attualmente non è possibile l'accesso carraio. Nel tratto di strada provinciale adiacente al fabbricato non sono presente parcheggi. Il comune di Varese Ligure e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. lungo il corso del fiume Vara, nell'omonima vallata ricca di boschi e di siti ad alto interesse naturale e geologico come i S.I.C. dei monti Zatta e Gottero e del fiume Vara. Il comune conta circa 2000 abitanti e dista circa 25 Km. dalla riviera ligure, 70 Km da Genova e 50 da La Spezia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 469.035,90

Bene N° 13 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - località Corneo, edificio unico, piano S1/S2/T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 391, Categoria D8	Superficie	1828,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato è molto buono ; gli impianti risultano a norma ed efficienti, tranne l'elevatore attualmente non in funzione		
Descrizione:	Fabbricato da terra a tetto ad uso commerciale non segnato da numero civico, costituito di 3 livelli con annessa area di pertinenza, sito in località Corneo, tra la S.P. 566 ed il torrente Vara, a circa 1 Km. dalla frazione di San Pietro Vara e dal bivio con la S.P. 532 ed a 7 Km da Varese Ligure (circa 10 minuti in auto). L'edificio con l'area esterna annessa ha accesso da breve tramite che si distacca dalla strada provinciale, lungo la quale sono ubicati alcuni parcheggi. I 3 livelli sono collegati da elevatore. Il piano terra, sito a piano strada provinciale. è destinato a vendita ed esposizione di materiali edili e comprende due uffici e servizio igienico mentre i due piani sottostanti sono adibiti a deposito materiali ; nel primo piano sottostrada è presente anche un ufficio, un deposito vernici, lo spogliatoio personale ed il servizio igienico. Il comune di Varese Ligure, che conta circa 2000 abitanti, e la frazione di San Pietro Vara sono situate a circa 350 mt. s.l.m. In particolare San Pietro Vara dista circa 9 Km. dai comuni di Sesta Godano (10 min.) e Carro (20 min.) e 20 Km. da Carrodano (23 min.), Brugnato (20 min.) e Casarza Ligure (30 min.), località in cui sono ubicati altrettanti svincoli autostradali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - località Corneo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 355, Qualità Pascolo	Superficie	362,00 mq
Stato conservativo:	non valutabile		
Descrizione:	Terreno ubicato tra il mapp. 391 (fabbricato commerciale ed area annessa - bene n. 13 /stesso lotto) ed il mapp. 357 di altra proprietà. Il terreno risulta completamente occupato dal tracciato della strada provinciale S.P.566.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Bosco ceduo			
Ubicazione:	Varese Ligure (SP) - località Corneo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 233, Qualità Bosco ceduo	Superficie	3100,00 mq
Stato conservativo:	Il bosco è incolto		
Descrizione:	Bosco ubicato in fregio al fiume Vara, tra il mapp. 232, adibito ad area deposito di proprietà della Società eseguita ma non sottoposto a pignoramento, ed il bosco di altra proprietà, individuato al mapp. 368 ed indicato in mappa come "Campo Sottano".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		