

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

Creditore procedente

G.E. Dott. TOMMASO SDOGATI

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita degli immobili oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- **immobile n.1** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.10** (ex 82) **P1**, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub7**, cat. **A/5**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie cat 48 mq, rendita euro 111,04
- **immobile n.2** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.45/R** PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub2**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza 13mq, superficie cat 21 mq, rendita euro 24,17

Al momento della redazione della relazione di stima gli **immobili n.1, n.2**, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, risultano essere attualmente di **piena proprietà del sig.....** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni come da visura storica catastale dell'immobile. (vd. punto 2.1)

Al momento della redazione della relazione di stima degli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 12/11/2009, Registro Particolare n. 1756, Registro Generale n. 9436, ATTO GIUDIZIARIO del 05/10/2009 numero di repertorio 8804/2009
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

proprietà per la quota 1/1

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapopolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

- **Iscrizione contro** del 15/06/2010, Registro Particolare n. 1109, Registro Generale n. 5649, ATTO GIUDIZIARIO del 17/05/2010 numero di repertorio 16449
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapopolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R, PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

Alla data della presente perizia risultano le seguenti *trascrizioni*:

•

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1



Contro:

1.



2.

3.



4.

5.

6.



7.

8.



9.

10

11

Unità negoziale n. 1:

- immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapopolare),



- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 20/03/2024, Registro Particolare n. 1917, Registro Generale n. 2315, atto giudiziario del 11/03/2024 numero di repertorio 2135

Pubblico Ufficiale: UNEP TRIBUNALE

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

L'unità immobiliare n.1 (appartamento) e **l'unità immobiliare n.2** (magazzino) formano **due lotti distinti** in quanto localizzati in aree distinte e non comunicanti

di superficie commerciale pari a:

unità immobiliare n.1 (appartamento) LOTTO 1 = mq.42,00 (Sup. lorda commerciale)

Da cui:

Valore complessivo dell'unità immobiliare n.1 – LOTTO1

Euro 15.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quindicimila,00** arrotondato per lieve eccesso.

Il valore unitario ottenuto (Euro 870,00/mq), senza conteggiare le opere necessarie per rendere abitabile l'immobile, partendo dal valore del mercato di riferimento OMI e desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risulta lievemente inferiore al valore medio (900,00 Euro/mq) di riferimento OMI riferito alla tipologia di "abitazioni di tipo economico" in condizioni normali in tale zona. Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), oscillano tra un minimo di 706,00 Euro/mq e un massimo di 1019,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 863,00. I valori minimo, medio e massimo risultano quasi allineati a quelli riportati dall'Agenzia delle Entrate.

(In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 750,00 Euro/mq e un massimo di 1050,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 900,00.)

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche del contesto, -ovvero il cuore di borgo rotondo quale nucleo storico di pregio-, considerate le caratteristiche qualitative architettoniche

dell'edificio nel suo complesso, per la valenza storica relative alla tipologia, al modo di costruire tradizionale locale intrinseche all'edificio stesso in cui l'unità immobiliare si inserisce, l'unità immobiliare n.1 sarebbe da considerarsi *abitazione di tipo civile, per la qualità intrinseca storico-architettonica tipica degli edifici del nucleo storico*, in quanto non appartiene al contesto fuori mura, per lo più costituito da edifici risalenti a un periodo storico compreso tra XIX secolo e il XX secolo, bensì al nucleo originario medievale e oltretutto sita in un percorso in asse con il castello, aspetto che risulta un valore aggiunto come potenziale. D'altra parte considerato che l'immobile si presenta anche in pessime condizioni dal punto di vista della manutenzione e privo ad oggi dei requisiti di abitabilità,

tale unità immobiliare risulterebbe ad oggi appartenere alla categoria Abitazioni di tipo economico.

Nonostante l'immobile sia stato indicato al catasto quale abitazione ultraeconomica, si ritiene congruo considerare l'unità immobiliare in oggetto quale *abitazione economica nel suo valore massimo*, ovvero *1050,00 Euro/mq*, valore allineato al valore medio attribuito da Borsini Immobiliare quale valore medio (*1014,00 Euro/mq*) per le abitazioni in fascia media di zona.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, considerate anche le offerte non allineate quali le ultime due sopra indicate, il valore medio unitario dei prezzi di vendita, ammonta a Euro 968,33,(da arrotondare per lieve eccesso) quindi a Euro 970,00/mq, valore unitario riferito ad unità immobiliari *in discreto/sufficiente stato di conservazione e di manutenzione*.

Si considera un ribasso del 10% del costo unitario, quale incentivo alla vendita, da cui:

a Euro 970,00/mq - Euro(970,00x0,10) = Euro 970,00/mq-Euro97,00= Euro 873,00/mq
da arrotondare per lieve difetto a **Euro 870,00/mq**

corrispondente circa al valore medio OMI riferito alle abitazioni economiche (Euro 900,00/mq) e a quello indicato da Borsino Immobiliare (Euro 863,00/mq)



Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq, **Euro 870,00/mq** quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

LOTTO 1 (unità immobiliare n.1 - piano primo)

870,00 Euro/mq x 42 mq. = 36.540,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ristrutturare completamente l'unità immobiliare e renderla regolare dal punto di vista edilizio ai fini dell'abitabilità.**

- Gli interventi di ristrutturazione essenziali riguardano la realizzazione di un nuovo servizio igienico interno, nuovi impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento, il rifacimento di intonaci e tinteggiature, pavimentazioni in lastre di ardesia o gres, ripresa di porzioni di controsoffitti in canniccio, sostituzione di serramenti.

I costi per gli interventi di ripristino, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

- 1 Ristrutturazione completa di appartamento,
a corpo Euro 1.500,00/mq.

da cui 1500,00 Euro/mq x 42 mq. = 63.000,00 Euro

- 2 costi di pratica edilizia comunale per opere interne e redazione di APE dell'appartamento redatte da tecnico idoneo

- Euro 1500,00+Euro 300,00 (APE)

- 3 costi di variazione catastale dell'immobile a seguito dell'inserimento di un servizio igienico all'interno dell'appartamento mediante pratica DOCFA

- Euro 800,00

Da cui si calcola un ammontare di spese totali pari a

Euro 65.600,00

Se così fosse il valore matematico dell'immobile risulterebbe pari ad un valore negativo e quindi si dovrebbe considerare a livello monetario pari a 0,00.

Tuttavia al fine commerciale, dato il potenziale dell'appartamento in virtù della sua locazione e del suo inserimento in un edificio a tipologia a schiera, con valenza di tipo storico-architettonica,

si ritiene di attribuire un valore minimo all'unità immobiliare, dato che comunque il mercato immobiliare a Varese Ligure attesta offerte di immobili in stato di non agibilità a meno di 1000,00euro/mq (vd. Sopra Offerta Immobiliare.it).

Dato lo stato di completo abbandono e degrado dell'appartamento, posto all'interno di edificio in mediocre stato manutentivo, appare congruo attribuire quale valore unitario Euro 350,00/mq, corrispondente al valore unitario minimo OMI attribuito alla categoria magazzini a Varese Ligure centro storico.

Da cui

350,00 Euro/mq x 42,00 mq. = 14.700,00 Euro

Valore da arrotondare per lieve eccesso

Da cui il

Valore complessivo ottenuto per l'unità immobiliare n.1 - LOTTO 1

È Pari a **Euro 15.000,00**

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quindicimila,00** arrotondato per lieve eccesso.

unità immobiliare n.2 (magazzino) LOTTO 2 = =mq.23,30 (Sup. lorda commerciale)

Da cui:

Valore complessivo dell'unità immobiliare n.2 – LOTTO2

Euro 4.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quattromila,00** arrotondato per lieve difetto.

- Il valore unitario ottenuto (Euro 350,00/mq.), senza conteggiare le opere necessarie per rendere abitabile l'immobile, parte dal valore del mercato di riferimento OMI e desunto dalla comparazione tra questi e l'analisi REQuot e Borsino Immobiliare, data la mancanza di annunci relativamente a manufatti con destinazione d'uso in oggetto né a Varese ligure né nei comuni limitrofi.

In riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 350,00 Euro/mq e un massimo di 500,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 425,00. Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per i locali ad uso magazzino, oscillano *tra un minimo di 252,00 Euro/mq e un massimo di 411,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 332,00.*

Nonostante l'immobile sia situato all'interno del borgo rotondo e quindi con valore aggiunto storico-architettonico, considerati il complesso edilizio a cui l'immobile appartiene, la valenza storica relative al costruito, di tipo tradizionale locale a pietra a spacco a vista, dato però il fatto che il percorso prospiciente non è carrabile, oltre alle *condizioni pessime di finitura, di manutenzione e con porzioni pericolanti dal punto di vista statico del manufatto, -quindi privo ad oggi dei requisiti di agibilità-*, si considera congruo ritenere quale valore unitario di riferimento il valore minimo OMI pari a 350,00 Euro/mq. corrispondente circa al valore medio indicato da Borsino Immobiliare.

Detto valore risulta comprovato dall'analisi REQuot si legge che a Varese Ligure il valore di un magazzino varia da un minimo di Euro 250,00/mq fuori centro ad un massimo di Euro 500,00/mq

nel centro storico.

da cui:

LOTTO 2 (unità immobiliare n.2 - piano terra)

350,00 Euro/mq x 23,30 mq. = 8.155,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ristrutturare l'unità immobiliare (se pur con interventi essenziali) e renderla agibile.**

Gli interventi di ripristino riguardano: il rifacimento della copertura relativamente alla struttura con travi e travetti lignei, sia per il rispetto del luogo che per la leggerezza strutturale e al manto (in lastre di ardesia), l'eventuale messa in sicurezza della porzione di muratura portante perimetrale, previa analisi di ingegnere strutturista e progetto, (nel caso peggiore la muratura perimetrale sarà demolita e ricostruita), nuovo pavimento in battuto di cemento, messa in opera di nuova finestra con telai e cornici in legno e porta d'ingresso in legno

I costi per gli interventi di ripristino essenziale per il magazzino, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

1 Ristrutturazione completa

- a corpo Euro 800,00/mq.

da cui 800,00 Euro/mq x 23,3 mq. = 18.640,00 Euro

da arrotondare per eccesso a Euro 19.000,00

2 costi di pratica edilizia comunale per opere edilizie previo deposito pratica strutture redatti da Ingegnere strutturista

- Euro 4.000,00

Da cui si calcola un ammontare di spese totali pari a

Euro 23.000,00



Se così fosse il valore matematico dell'immobile risulterebbe pari ad un valore negativo e quindi si riterrebbe tale valore a livello monetario pari a 0,00.

Tuttavia al fine commerciale, dato il potenziale dell'immobile ad uso magazzino in virtù della sua locazione e del suo inserimento in un complesso costruttivo di valenza di tipo storico-architettonica,

si ritiene di attribuire un valore minimo all'unità immobiliare.

Dato lo stato di completo abbandono e degrado del magazzino, appare congruo attribuire un valore unitario inferiore al valore unitario minimo OMI pari Euro 350,00/mq attribuito alla categoria magazzini a Varese Ligure centro storico, da cui

Si considera tale valore dimezzato, pari quindi a Euro 175,00/mq.

Da cui

175,00 Euro/mq x 23,30 mq. = 4077,50 Euro

Valore da arrotondare per lieve difetto

Da cui il valore complessivo dell'unità immobiliare n.2 – LOTTO 2

È Pari a **Euro 4.000,00**

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quattromila,00** arrotondato per lieve difetto.

QUESITO PERITALE

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n°2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 - 16043 - tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 28/05/2024, ha assunto dall'Ill.mo Giudice Cristina Tabacchi l'incarico di eseguire la stima relativamente ai seguenti immobili:

immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie cat 48 mq, rendita euro 111,04

immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/r PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2, cat. C/2, classe 2, consistenza 13mq, superficie cat 21 mq, rendita euro 24,17

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur non esaustiva in quanto mancante delle planimetrie catastali, di ispezioni ipotecarie e di certificati notarili per cui l'ha completata ai fini di un'eshaustiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti;
- ha verificato che i debitori eseguiti NON abbiano titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;

- ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data 08/07/2024 alle ore 10.15 in presenza del custode di SO.VE.MO e del fabbro per accesso forzoso di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL.1**) In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici (laserscanner) e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi. (**ALL. 6**).

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- In data 28/05/2024 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali ad effettuare:
 - visura storica degli immobili in oggetto (**ALL.2**) comprensiva dell'estratto di mappa e delle piante catastali
- in data 10/06/2024 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:
 - ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento (**ALL.3**)
- In data 02/07/2024 presso il Comune di Varese Ligure, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto. Nonostante i diversi solleciti a seguito del versamento per accesso agli atti non è stata data alcuna risposta in merito né scritta né a voce alla scrivente fino alla data 13/09/2024 in cui la richiesta è stata protocollata dal Comune di Varese Ligure. Il referente amministrativo dell'ufficio tecnico preposto mediante una telefonata mi ha riferito che non esistono pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto.



1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato in data 08/07/2024 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

Le due unità immobiliari sono ubicate nel borgo storico di Varese Ligure, precisamente in via dei Portici (ex Via Fieschi), all'interno del costruito quale nucleo antico dentro la porzione semicircolare che ne caratterizza il borgo in prossimità del Castello. Via Portici infatti è l'asse rettilineo tra il castello e la porta a sud.

Le unità immobiliare n.1 e n.2 sono ubicate a Varese Ligure (SP) Via Portici.

L'unità abitativa (n.1) corrisponde in realtà al civico n.10 (ex 82) (vd. Documentazione fotografica -**ALL.4** e Atto Notarile **ALL.5**) e non al civ.9 come indicato nei documenti catastali, mentre l'unità ad uso deposito (n.2) è indicata come civ.45R.

L'intero blocco costruito contenente le unità immobiliari in oggetto è sito nella parte più a sud della strada, nella porzione costruita con tipologia a schiera che fa da testa all'asse viario Via Portici comprendendo anche al percorso semicircolare di accesso parallelo al costruito esterno ad est: l'unità abitativa in Via Portici civ. 10 (ex 82) è ubicata nella parte rettilinea della strada, il magazzino distinto con civ.45R nella porzione curvilinea verso est.

1.b) Identificazione catastale

- **immobile n.1** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.10** (ex 82) **P1**, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie cat 48 mq, rendita euro 111,04
- **immobile n.2** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.45/R PT**, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub2, cat. C/2**, classe 2, consistenza 13mq, superficie cat 21 mq, rendita euro 24,17

Gli immobili n.1, n.2, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, risultano essere attualmente di piena proprietà del sig.

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni come da visura storica catastale

dell'immobile. (vd. punto 2.1)

1.c) Segnalazione delle pratiche

Presso il Comune di Varese Ligure, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata in merito agli immobili oggetto di stima **NON risultano** pratiche relative alle unità immobiliari in oggetto.

Si precisa che essendo costruzioni risalenti al XVIII secolo con impianto antecedente di tipo medievale, quindi ante '67, sono legittimate mediante le piante catastali e quindi non si necessita di ulteriori autorizzazioni di tipo comunali.

1.d) Necessità di variazione catastale

Sono presenti le planimetrie catastali (ALL.2) delle unità immobiliari individuate.

Le unità immobiliari risultano conformi alle piante catastali originarie.

Si notifica tuttavia che all'interno dell'unità immobiliare n.1 manca un servizio igienico interno necessario per l'abitabilità, da cui la necessità di una variazione catastale planimetrica.

Si precisa che il locale a magazzino (unità immobiliare n.2) è in condizioni di forte degrado in quanto pericolante in alcune porzioni strutturali, però dal rilievo effettuato risulta comunque coincidente nel suo volume e nel suo sedime con la pianta catastale.

Al fine della vendita dei beni in oggetto, occorre procedere a variazione catastale dell'unità n.1 mediante procedura DOCFA.

NON occorre procedere a variazione catastale dell'unità n.2 mediante procedura DOCFA.

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

Essendo realizzazioni ante '67, essendo entrambe le unità immobiliari n.1 e n.2 coincidenti nell'impianto planimetrico e nei volumi, alle piante catastali, sono **regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.**

1.f) Suddivisione in lotti

Essendo le due unità immobiliari in oggetto indipendenti dal punto di vista dell'ubicazione in quanto non collegate, e della diversa destinazione d'uso si può ritenere che:

L'immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.10** (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub7**, cat. **A/5**, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie cat 48 mq, è da considerarsi **LOTTO 1**

- **L'immobile n.2** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.45/R PT**, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub2**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza 13mq, superficie cat 21 mq, è da considerarsi **LOTTO 2**

L'edificio ubicato nel borgo storico di Varese Ligure contenente l'unità immobiliare n.1 è un edificio distribuito su tre piani fuori terra, -collegato ad altro blocco costruito ad uso abitativo, facente parte dello stesso mappale-, che si attesta su strada porticata ad archi a tutto sesto di tipologia medievale, con accesso sul porticato (indicato civ.10 ex 82) lato est, a cui si accede in modo indipendente mediante scala con unica rampa in pietra all'appartamento al piano primo.

L'accesso è pedonale in quanto il borgo storico è percorribile solo a piedi.

L'unità immobiliare n.2 è ubicato nella porzione curvilinea della strada, adiacente ad immobile ad uso abitativo distribuito su tre livelli: l'immobile indipendente distribuito ad un livello, costruito in pietra a vista diversamente dagli edifici contigui che sono intonacati e tinteggiati, è accessibile a livello pedonale direttamente dal percorso curvilineo lato nord-ovest.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Comune di Varese Ligure (SP), Via Portici (già via Fieschi)

consistono ad oggi in due unità immobiliari abitative distinte:

- n.1 appartamento al piano primo (mappale 227 sub7)
- n.2 locale ad uso deposito al piano terra (mappale 227 sub2)

Tali immobili sono individuati:

dal PTCP in zona NI-MA (NUCLEI ISOLATI- REGIME DI MANTENIMENTO) per quanto riguarda l'assetto insediativo, nel tessuto urbano all'interno del borgo rotondo quale nucleo storico originario.

Confini:

- *L'unità immobiliare ad uso abitativo (unità imm. N.1) confina a nord con il mappale 225 di altra proprietà, a est e ad ovest con Via dei Portici, a sud con altra unità ad uso abitativo di altra proprietà contenuta nel mappale 227 ma individuata con altro sub. Al piano superiore è localizzato altro appartamento in corrispondenza dell'unità in oggetto.*
- *L'unità immobiliare ad uso deposito (unità imm. N.2) confina a nord con il mappale 226 di altra proprietà, a est con unità abitativa di altra proprietà contenuta nel mappale 227 e a sud- ovest con Via dei Portici.*

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni**Inquadramento**

Le unità immobiliari n.1 e n.2 sono ubicati nel Comune di Varese Ligure (SP), all'interno del borgo storico medievale, denominato 'borgo rotondo', in via dei Portici (ex Via Fieschi): l'unità abitativa n.1 al civ.10 (ex82) piano primo, l'unità ad uso deposito/magazzino al civ.45R piano terra -unico livello.

Il borgo, a quota di circa 300m. sul livello del mare, è sito nell'alta Val di Vara (SP); a est si affaccia ed è collegato con la strada provinciale SP49 in continuità con i tratti SP523, SP566, SS1 per chi viene da Sestri Levante; sulla provinciale si affaccia la porzione costruita successivamente al borgo rotondo, con edifici prevalentemente disposti a 'blocco', distribuiti in media su circa 4 livelli fuori terra, realizzati tra il XVIII e il XX secolo, raccogliendosi nella Piazza Vittorio Emanuele attorno al castello. Il centro storico prosegue ad est lungo Via Umberto e Via Chiesa, estendendosi a nord-est oltre il Ponte di Grexino sul torrente, che collega l'abitato storico. La zona esterna al borgo rotondo offre servizi commerciali quali, di alimentari, di beni di prima necessità, di ristoro, di alloggio, di abbigliamento, che si attestano soprattutto attorno a Piazza Vittorio Emanuele e lungo il tratto di strada provinciale.

Il centro storico è collegato alla costa del Tigullio mediante la strada statale e provinciale raggiungibile con autoveicoli o mediante gli autobus della linea 750 tra Riva Trigoso e Varese Ligure.

Contesto

Il contesto d'inserimento è il cuore del borgo 'rotondo' che caratterizza Varese Ligure, nucleo insediativo di pregio urbanistico e architettonico risalente al Basso Medioevo da un progetto dei Conti Fieschi attorno al 1100, che prevedeva l'impianto planimetrico ellittico in cui le facciate esterne dovevano essere senza aperture per funzionare da mura difensive.

Gli alzati risalgono circa al XII secolo, che dovevano essere di due piani fuori terra, mentre nei secoli successivi hanno subito diverse trasformazioni con l'innalzamento dei piani mediante interventi stratificati. Il borgo ha come fulcro il castello che viene abbracciato in modo circolare dall'edificato di tipologia prevalente 'a schiera, tipologia insediativa tipica della tradizione costruttiva ligure, creando all'interno uno spazio (dove avveniva il mercato) riempito nel corso

del tempo dalla fila mediana costituita da costruzioni con ingresso principale sull'asse viario rettilineo, denominato Via dei Portici, che collega a Nord Piazza Castello con la porta del borgo a Sud. Gli edifici del borgo, originariamente con magazzini e laboratori al piano terra e abitazioni al piano primo, sono costruiti in pietra, sovente uniti da archi in pietra quale reciproco sostegno statico e di controvento, intonacati e tinteggiati, risultano attualmente in media di circa di 2/4 livelli fuori terra.

L'edificio composito individuato come mappale 227 fa parte della fila mediana, si attesta principalmente a ovest sul porticato antico di Via dei Portici in asse con il castello fuori mura, segue in modo organico l'andamento della stessa strada che dà accesso alle diverse proprietà lungo il tratto curvilineo ad est.

- Gli immobili oggetto di stima, rilevati e misurati in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, consistono in due immobili con diversa destinazione d'uso e ubicazione siti nel cuore del centro storico in Via dei Portici, in asse fisico-visivo con il Castello: il primo a destinazione d'uso abitativo posto al piano primo di Via dei Portici lato est, il secondo adibito a deposito/magazzino disposto al piano terra quale livello unico in via dei portici lato sud-ovest.

Unità immobiliare n.1 – lotto1

è situata al piano primo dell'immobile distribuito su tre livelli fuori terra, di cui il piano terra porticato verso ovest su Via dei Portici ha l'ingresso all'unità abitativa in oggetto e un altro ingresso ad un locale di deposito di altra proprietà. L'edificio di tipologia 'a schiera', con facciata contenente due finestre per piano (piano 1 e piano 2) corrispondenti alle aperture dell'appartamento in oggetto al piano primo e a quelle dell'appartamento al piano superiore, è costruito in pietra con muri perimetrali portanti, intonacato e tinteggiato color giallo. L'impianto distributivo risale all'epoca originaria della nascita del borgo, se pur le costruzioni sono stratificate, ovvero realizzate via via in anni e periodi successivi.

I pilastri del portico formano un unico ad arco, tipologia ricorrente nel borgo, a delimitare la facciata di ogni singola componente di schiera, anch'essi intonacati e tinteggiati.

L'edificio in oggetto è in condizioni di degrado riguardo la manutenzione sia dell'involucro esterno, sia delle parti interne comuni: ampie porzioni di intonaco sono dilavate e scrostate, per



via di fessurazioni esterne veicolo d'acqua piovana; probabilmente, dalla modalità di esfoliazione visibile sulla facciata il tipo di intonaco e di tinteggiatura impiegati a suo tempo non sono di tipo traspirante così da creare una pellicola impermeabile sulla pietra impedendo all'acqua che entra di fuoriuscire e alla muratura di asciugarsi. Gli infissi esterni sono molto vecchi e in pessime condizioni senza scuri esterni al piano primo: le unità abitative hanno infissi in legno e vetri semplici riquadrati da specchiature secondo la tradizione locale, di cui alcuni rotti e sostituiti da altro materiale, mentre a piano terra i portoncini di ingresso sono in legno realizzati da tanto tempo e non mantenuti in modo adeguato.

Così anche il vano scala con la rampa unica che porta al piano primo e la porzione d'ingresso all'appartamento in oggetto sono in pessime condizioni di manutenzione. (vd. Documentazione fotografica allegata **ALL. 4**)

L'immobile è adiacente verso sud ad altro edificio che gira ad angolo verso est dove è situato l'ingresso, distribuito su tre livelli fuori terra, in buone condizioni nel suo complesso e nelle finiture, di recente ristrutturazione edilizia.

Unità immobiliare n.2 – lotto2

L'immobile è adiacente alla porzione costruita di cui sopra, quale immobile costruito in pietra a vista ad un solo livello, che segue nel suo sedime l'andamento del percorso prospiciente.

Parimenti all'unità immobiliare 1 l'impianto, seguendo l'andamento del percorso risale al periodo originario del borgo, se pur la costruzione sarà stata realizzata in fasi successive.

Presenta una copertura a falda unica realizzata con manto in ardesia e n. 2 bucatore, di cui una d'ingresso, tamponata da una tavola in legno a sud-est e l'altra una piccola finestra di forma quadrangolare senza infisso a sud, entrambe di tipologia tradizionale medievale con piattabanda superiore in pietra. La muratura in pietra presenta a sud-est un tirante e un capochiave in ferro, di recente realizzazione, a contenere e quindi migliorare la resa strutturale della porzione in muratura in pietra verso sud-est curvilinea, oltre che una rete metallica a contenere la stessa. Tale metodo contenitivo dei muri realizzati in pietra risale all'epoca medievale e tutt'oggi collaborano alla struttura degli edifici medievali ancora esistenti, da cui può essere che la muratura non sia soggetta a grave rischio statico, ma comunque non solida.

La copertura presenta una soletta in c.a. al di sotto dell'orditura orizzontale crollata in una sua porzione, per cui risulta nel suo complesso pericolante e non in sicurezza.

L'edificio quindi versa in condizioni di degrado sia statico, soprattutto per quel che riguarda la

copertura dello stesso che di manutenzione. (vd.Documentazione fotografica allegata **ALL. 4**)

2.c) Descrizione analitica unità 1 e unità 2

Unità immobiliare n.1 – appartamento piano primo - lotto1

L'appartamento in oggetto è accessibile mediante rampa unica in muratura con pedate in pietra che porta a un pianerottolo al piano primo in cui sul lato est c'è la porta d'ingresso all'unità immobiliare parallela alla facciata principale.

Da qui si entra nel vano d'ingresso in continuità con il soggiorno illuminato dall'unica finestra prospiciente via dei Portici; una nicchia si apre sulla parete sud, quale armadio a muro e un locale ripostiglio sopra scala si affaccia ad est sul soggiorno. Quest' ultimo è collegato al vano a nord adibito a camera da letto, che si estende ad est con una superficie analoga. L'unica finestra della camera allungata è quella aperta sulla facciata principale a fianco di quella del soggiorno. Nella pianta catastale la nicchia che si trova nel soggiorno è stata erroneamente indicata nella camera da letto sulla parete opposta dell'appartamento. (vd. **ALL. 6**)

La superficie complessiva lorda è pari a mq. 42,9, la superficie netta pari a mq.33,60.

L'altezza interna è di m.2,75.

La struttura verticale è in pietra intonacata e tinteggiata di più colori (giallo ocra a due toni nella zona giorno e rosa intenso nella camera da letto; la struttura orizzontale è in legno con canniccio quale controsoffitto dei solai. Le travi dell'orditura del solaio di copertura sono a vista.

I pavimenti sono in cementine originali, tipiche della tradizione ligure locale, nella camera da letto, in piastrelle di cemento da esterni tipicamente ligure, nella porzione del soggiorno, qui realizzati in tempi più recenti rispetto al resto. Le finiture di per sé, nonostante siano tipiche della tradizione contadina ligure, però data la locazione che è all'interno del borgo storico, risultano molto modeste e non adeguate al contesto a prescindere dallo stato in cui si trova l'intero appartamento.

L'appartamento, se pur in un contesto di pregio e all'interno di un immobile storico, si trova in pessime condizioni di manutenzione, dovuto anche allo stato di abbandono da molto tempo.

L'appartamento internamente appare realizzato circa ai primi del XX secolo (tranne la porzione in mattonelle di cemento del soggiorno) e non è stato più oggetto di manutenzione nei periodi successivi: sono presenti anche alcuni resti del mobilio tipici dell'epoca.

L'appartamento presenta molte parti dell'intonaco degradato caduto a terra a causa di infiltrazioni che provengono dalla muratura perimetrale; appaiono anche porzioni scoperte di canniccio a vista ammalorato del solaio soprastante, corrispondente ad altro appartamento di altra proprietà, degrado dovuto in parte alle infiltrazioni esterne estese e forse dovuto anche ad una situazione non nota dell'appartamento superiore.

L'appartamento presenta gli infissi esterni con scuri interni ancora originali ormai danneggiati per mancata manutenzione, così come la porta d'ingresso in legno. (vd. **ALL. 6**)

L'appartamento è privo del bagno all'interno dell'unità immobiliare e di tutte le parti impiantistiche (idraulico-elettrico-riscaldamento) che possa rendere agibile l'unità immobiliare in oggetto.

Dall'atto di compravendita risulta una latrina esterna sita nel cavedio esterno a nord adiacente il pianerottolo d'ingresso, ma essendo il complesso edilizio non abitato da tempo e quindi non sicuro per l'agibilità, non è stato possibile accedere fisicamente al cavedio se non vederlo da fuori; a vista però non è apparso alcun volume a destinazione di servizio igienico. Probabilmente è stato anche demolito, ma in ogni caso è irrilevante dal punto di vista dell'agibilità e abitabilità dato che in base alle normative edilizie vigenti in ogni unità abitativa occorre un servizio igienico all'interno di essa. (**ALL. 6** documentazione fotografica)

Ad oggi si può ritenere **non abitabile** l'unità immobiliare nelle condizioni in cui versa, condizioni di degrado delle parti murarie non tanto dal punto di vista statico, essendo la struttura in pietra, quanto quella degli intonaci, del canniccio dei soffitti.

'Lo stato pessimo per conservazione e manutenzione' viene confermato anche nell'atto di compravendita a rogito del Notaio num. Rep. 28358- numero di raccolta 7906 registrato a Chiavari il 25/07/2001 al n.619/2V, oltre che nell'allegato A in cui si legge che l'immobile è "inabitato e inabitabile, non produttivo di reddito alcuno per l'interdetto, anzi abbisognevole di radicali interventi al fine di evitarne il crollo con conseguenti danni anche alle proprietà limitrofe".

Confermando quanto sopra riportato nell'Atto per quanto riguarda lo stato manutentivo, per quanto riguarda la necessità di interventi sostanziali per rendere sicuro e abitabile l'appartamento, dato il forte degrado complessivo, si ritiene che i danni conseguenti alla mancata

manutenzione e al non intervento di ripristino riguarda soprattutto l'immobile stesso più che le proprietà contigue; *in ogni caso si ritiene che l'intero edificio necessita di interventi di manutenzione nel suo involucro.*

Unità immobiliare n.2 – deposito/magazzino - lotto2

Il locale ad uso deposito è vano unico a forma pressochè triangolare, con muri perimetrali in pietra a vista a corsi orizzontali, mancante di pavimentazione che risulta in terra battuta.

La superficie complessiva lorda è pari a mq. 25,5, la superficie netta pari a mq.13,75.

L'altezza interna è di m.2,68/2,70. (vd. **ALL. 6**)

La copertura presenta un'orditura principale in travi di legno e orditura secondaria in travetti, sotto la quale è stata realizzata una *soletta in c.a crollata in una porzione davanti all'ingresso.*

Il locale è privo di qualunque impianto (elettrico e idrico).

L'immobile si trova in condizioni di forte degrado innanzitutto a causa di porzione di copertura crollata e secondariamente a causa della parte del muro perimetrale a sud-est non solida dal punto di vista statico, quindi da ritenersi a tutti gli effetti **inagibile**. (**ALL. 6** documentazione fotografica)

STIMA IMMOBILIARE Unità immobiliare n.1 – appartamento piano primo - lotto1

La superficie lorda dell'immobile oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta complessivamente di mq. 41,90 in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005, di mq. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. 67 cm, le tramezze interne di circa 10 cm. (vd. **ALL. 6** restituzione grafica del rilievo).

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, logge e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto scoperti, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare. (**ALL. 7**)

Si considera ai fini commerciali la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25).

- Si rileva che la superficie indicata nell'atto di compravendita così come nei documenti di visura catastale conteggiata come mq.48, non corrisponde allo stato attuale dato che è stato misurato con precisione con lo strumento laser-scanner: si presume che la superficie aggiuntiva sia quella corrispondente alla latrina esterna indicata negli atti. Tuttavia si notifica che *la latrina esterna non è stata accatastata*, per cui non compare neppure nella pianta catastale originaria, da cui ad oggi si ritiene opportuno e congruo indicare come superficie lorda reale mq.42,90 e quale superficie lorda commerciale mq.42 dato che i muri esterni vanno conteggiati fino a cm.50 di spessore.

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 1 PIANO TERRA						
ZONA GIORNO	16,55	21,40	100%	20,95		PESSIME
CAMERA	17,05	21,50	100%	21,05		PESSIME
TOT.	33,60	42,90		42,00+		
Totale piano terra	33,60	42,90		42,00		

LOTTO 1 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.42,00**



STIMA IMMOBILIARE *Unità immobiliare n.2 – locale deposito piano terra – lotto2*

La superficie lorda dell'immobile oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta complessivamente di mq. 25,50 in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005, di mq. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. 50 cm (vd. **ALL. 6** *restituzione grafica del rilievo*).

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali.

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare. (**ALL. 7**)

Si considera quindi ai fini commerciali la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 con incidenza del 100%.

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 1 PIANO TERRA						
Vano unico	13,76	25,50	100%	23,30		PESSIME
Totale piano terra	13,76	25,50		23,30		

LOTTO 2 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.23,30**.

2.d) Stato di possesso degli immobili

Gli immobili in oggetto:

- **l'immobile n.1** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.10** (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub7**, cat. **A/5**, (LOTTO 1)
- **l'immobile n.2** posto nel Comune di Varese Ligure (SP) **Via Portici civ.45/R** PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al **foglio 86, mappale 227, sub2**, cat. **C/2**, (LOTTO 2)

come anche verificato dalla visura catastale storica risultano di piena proprietà dell'esecutato

2.e) Vincoli e oneri giuridici

Alla data della presente perizia **NON** risultano vincoli e oneri giuridici PER ENTAMBI GLI IMMOBILI

2.e.1) Domande giudiziali

Alla data della presente perizia **NON** risultano domande giudiziali PER ENTAMBI GLI IMMOBILI.

2.e.2) Atti di asservimento

Alla data della presente **NON** risultano atti di asservimento PER ENTAMBI GLI IMMOBILI.

2.e.3) Altri pesi e limitazioni d'uso

Alla data della presente perizia **NON** risultano altri pesi o limitazioni d'uso PER ENTAMBI GLI IMMOBILI.

2.e.4) Iscrizioni

Alla data della presente perizia risultano le seguenti iscrizioni PER ENTAMBI GLI IMMOBILI **(All.3)**:

- **Iscrizione contro** del 12/11/2009, Registro Particolare n. 1756, Registro Generale n. 9436, ATTO GIUDIZIARIO del 05/10/2009 numero di repertorio 8804/2009
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Altri

A fav _____

Contro:

.....
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*
- **Iscrizione contro** del 15/06/2010, Registro Particolare n. 1109, Registro Generale n. 5649, ATTO GIUDIZIARIO del 17/05/2010 numero di repertorio 16449
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

domicilio ipotecario

relativamente all'unità negoziale n. 1 per

il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapopolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

2.e.5) Trascrizioni

Alla data della presente perizia risultano le seguenti **trascrizioni** (All.3):

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 07/08/2001, Registro Particolare n. 4963, Registro Generale n. 6545, Rep. 28358 atto notarile pubblico del 10/07/2001

Rogante:

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Unità negoziale n. 1:

- immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapolare),
- l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 20/03/2024, Registro Particolare n. 1917, Registro Generale n. 2315, atto giudiziario del 11/03/2024 numero di repertorio 2135

Pubblico Ufficiale: UNEP TRIBUNALE

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

.....
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapopolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

2.e.6) Difformità urbanistico-edilizie PER ENTAMBI GLI IMMOBILI

Non risultano incongruità edilizie: non esiste alcuna pratica edilizia presso gli uffici comunali. Ad oggi entrambe le unità immobiliari in oggetto risultano realizzate oltre un secolo fa e comunque ante '67 in base alle piante catastali originarie, per cui non necessitano di alcuna autorizzazione edilizia.

2.e.7) Difformità catastali PER ENTAMBI GLI IMMOBILI

Immobile n.1 - Non risultano incongruità nella planimetria catastale: nella pianta dell'appartamento (unità immobiliare n.1) risulta una nicchia muraria indicata sulla parete opposta rispetto allo stato attuale, così come sono indicate due spalline murarie all'interno della zona notte, ma si ritengono errori grafici e non sostanziali.

Come indicato al punto sopra 2.c) *non è stata accatastata la latrina esterna*, indicata nell'atto di compravendita, che comunque ad oggi non è stata rilevata, perché sita in area inagibile e comunque non visibile, oltre che non è adeguata attualmente come servizio igienico in base alla normativa vigente.

Occorrerà in ogni caso una nuova pratica di variazione catastale per l'inserimento di nuovo servizio igienico.

Immobile n.2 - Il magazzino risulta nel suo stato attuale congruo alla planimetria catastale.

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

Immobile n.1 - Alla data della presente perizia *NON* risultano spese condominiali di gestione e manutenzione, in quanto oggi non risulta attiva una gestione condominiale, dato anche lo stato di abbandono del piano terra e del piano primo.

Immobile n.2 - *NON esistono spese* in quanto *NON* esiste condominio dato che è un locale indipendente.

2.g) Spese straordinarie

Immobile n.1 - Alla data della presente perizia *NON* risultano spese straordinarie sostenute.

Immobile n.2 - *NON esistono spese* in quanto *NON* esiste condominio dato che è un locale indipendente.

2.h) Spese condominiali scadute

Immobile n.1 - Alla data della presente perizia *NON* risultano spese condominiali scadute.

Immobile n.2 - *NON esistono spese* in quanto *NON* esiste condominio dato che è un locale indipendente.

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *NON* risultano cause in corso.

2.l) Precedenti proprietari

(vd. Visura storica **ALL.3**)

L'unità negoziale n. 1:

- *immobile n.1 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.10 (ex 82) al P1, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub7, cat. A/5, consistenza vani 2,5 (abitazione di tipo ultrapolare),*
- *l'immobile n.2 posto nel Comune di Varese Ligure (SP) Via Portici civ.45/R PT, distinto al NCEU del Comune di Varese Ligure, al foglio 86, mappale 227, sub2,cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13mq*

di **attuale piena proprietà del sig.**

individua quali precedenti proprietari fino al 10/07/2001:

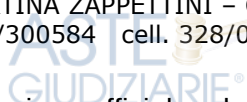


TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 109/2024 G.E. Dott.ssa TOMMASO SDOGATI



individua quali precedenti proprietari fino al 05/06/1994:



individua quali precedenti proprietari fino al 22/10/1993:

i



individua quali precedenti proprietari fino al 30/06/1977:

2.m) Elenco pratiche edilizie

- Presso il Comune di Varese Ligure (SP) non sono presenti pratiche edilizie inerenti entrambi gli immobili in oggetto.

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni dato che attualmente non esiste alcuna gestione condominiale per entrambi le unità immobiliari in oggetto.

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Unità immobiliare n.1 – appartamento piano primo - lotto1

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2023) relativamente a:

Provincia: **LA SPEZIA**

Comune: **VARESE LIGURE**

Fascia/zona: Centrale/**VARESE LIGURE CENTRO STORICO**



Codice di zona: B1Microzona catastale n.: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 900,00 Euro/mq e un massimo di 1300,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 1100,00.

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un **minimo di 750,00 Euro/mq** e un **massimo di 1050,00 Euro/mq**, da cui il valore medio risulta pari a Euro 900,00.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche del contesto, -ovvero il cuore di borgo rotondo quale nucleo storico di pregio-, considerate le caratteristiche qualitative architettoniche dell'edificio nel suo complesso, per la valenza storica relativa alla tipologia, al modo di costruire tradizionale locale intrinseche all'edificio stesso in cui l'unità immobiliare si inserisce, l'unità immobiliare n.1 sarebbe da considerarsi *abitazione di tipo civile*, ovvero con una qualità intrinseca oltre la media degli edifici del centro, in quanto non appartiene al contesto fuori mura, per lo più costituito da edifici risalenti a un periodo storico compreso tra XIX secolo e il XX secolo, bensì al nucleo originario medievale e oltretutto sita in un percorso in asse con il castello, aspetto che risulta un valore aggiunto come potenziale. D'altra parte considerato che l'immobile si presenta anche in pessime condizioni dal punto di vista della manutenzione e privo ad oggi dei requisiti di abitabilità, tale unità immobiliare risulterebbe ad oggi appartenere alla categoria Abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di fascia media di zona, oscillano *tra un minimo di 777,00 Euro/mq e un massimo di 1251,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 1014,00*. Il valore medio risulta allineato a quello riportato dall'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), oscillano tra un minimo di 706,00 Euro/mq e un massimo di 1019,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 863,00. I valori minimo, medio e massimo risultano quasi allineati a quelli riportati dall'Agenzia delle Entrate.

Nonostante l'immobile sia stato indicato al catasto quale abitazione ultraeconomica, si ritiene congruo considerare l'unità immobiliare in oggetto quale abitazione economica nel suo valore massimo, ovvero 1050,00 Euro/mq, corrispondente circa al valore massimo per le abitazioni di 2° fascia attribuito da Borsini Immobiliare

Sono stati rilevati risultati per edifici abitativi siti nel centro storico di Varese ligure; i valori di mercato riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, sono stati trovati prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari che presentano caratteristiche comuni, site in vicinanza all'immobile in oggetto (centro storico). Si evidenzia che le offerte di mercato non sono del tutto omogenee nelle offerte al di là della tipologia abitative e dello stato qualitativo degli immobili: risultano offerte analoghe tra loro al di là che un immobile sia stato ristrutturato o meno, che sia completo o meno nella sua ristrutturazione, al di là della qualità della stessa.

Dalla ricerca risultano i seguenti annunci immobiliari (vedi **ALL. 7**):

- Da Immobiliare.it
- Bilocale in Piazza V. Emanuele, 1 bagno, 70 mq, piano 2, senza ascensore, terreno in altra località, prezzo di vendita Euro 80.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 1142,85/mq
- Quadrilocale in Piazza Castello, 1 bagno, 130 mq, piano 1 senza ascensore, prezzo di vendita Euro 110.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 846,15/mq
- Da Idealista.it
- Appartamento con sei locali in Piazza V. Emanuele, 1 bagno, 120 mq, piano 1 senza ascensore, prezzo di vendita Euro 110.000,00,



da cui costo/mq risulta Euro 916,70/m.

Inoltre sono presenti offerte atipiche quali:

- Da Idealista.it
- Appartamento su due piani, allo stato grezzo completamente da ristrutturare, in quartiere Grecino (centro storico), 75 mq, piano 1 e 2, prezzo di vendita Euro 55.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 733,35/mq.
Tale offerta non è aderente ai valori di mercato in tale zona tantomeno ai valori OMI data la necessità di completa ristrutturazione.
- Da Immobiliare.it
- Bilocale in Piazza V. Emanuele, 1 bagno, 37 mq, piano 1, ristrutturato con ascensore, prezzo di vendita Euro 59.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 1594,60/mq. Tale offerta appare giustificata in virtù delle opere di ristrutturazione e della dotazione di ascensore, atipico per le abitazioni nel centro storico.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, non considerando le offerte atipiche di cui sopra,

il valore medio unitario dei prezzi di vendita ammonta a Euro 968,33, da arrotondare per lieve eccesso, quindi a Euro 970,00/mq. valore unitario riferito ad unità immobiliari in discreto/sufficiente stato di conservazione e di manutenzione.

Tale valore di mercato di riferimento corrisponde lievemente meno al valore unitario massimo OMI riferito ad abitazioni economiche, pari quindi a Euro 1050,00/mq, in stato conservativo normale e al valore unitario massimo di Borsino Immobiliare.

Si considera un ribasso del 10% del costo unitario, quale incentivo alla vendita, da cui:

a Euro 970,00/mq - $\text{Euro}(970,00 \times 0,10) = \text{Euro } 970,00/\text{mq} - \text{Euro } 97,00 = \text{Euro } 873,00/\text{mq}
da arrotondare per lieve difetto a **Euro 870,00**$

cifra corrispondente circa al valore medio OMI riferito alle abitazioni economiche (Euro 900,00/mq) e a quello indicato da Borsino Immobiliare (Euro 863,00/mq).

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

LOTTO 1 (unità immobiliare n.1 - piano primo)

870,00 Euro/mq x 42 mq. = 36.540,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ristrutturare completamente l'unità immobiliare e renderla regolare dal punto di vista edilizio dell'abitabilità.**

- Gli interventi di ristrutturazione essenziali riguardano la realizzazione di un nuovo servizio igienico interno, nuovi impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento, il rifacimento di intonaci e tinteggiature, pavimentazioni in lastre di ardesia o gres, ripresa di porzioni di controsoffitti in canniccio, sostituzione di serramenti.

I costi per gli interventi di ripristino, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

- 4 Ristrutturazione completa di appartamento,
a corpo Euro 1.500,00/mq.

da cui $1500,00 \text{ Euro/mq} \times 42 \text{ mq.} = \underline{63.000,00 \text{ Euro}}$

- 5 *costi di pratica edilizia comunale per opere interne e redazione di APE*
dell'appartamento redatte da tecnico idoneo

- Euro 1500,00 + Euro 300,00 (APE)

- 6 *costi di variazione catastale* dell'immobile a seguito dell'inserimento di un servizio igienico all'interno dell'appartamento mediante pratica DOCFA

- Euro 800,00

Da cui si calcola un ammontare di spese totali pari a

Euro	65.600,00
------	-----------

Se così fosse il valore matematico dell'immobile risulterebbe pari ad un valore negativo e quindi si dovrebbe considerare a livello monetario pari a 0,00.

Tuttavia al fine commerciale, dato il potenziale dell'appartamento in virtù della sua locazione e del suo inserimento in un edificio a tipologia a schiera, con valenza di tipo storico-architettonica,

si ritiene di attribuire un valore minimo all'unità immobiliare, dato che comunque il mercato immobiliare a Varese Ligure attesta offerte di immobili in stato di non agibilità a meno di 1000,00euro/mq (vd. Sopra Offerta Immobiliare.it).

Dato lo stato di completo abbandono e degrado dell'appartamento, posto all'interno di edificio in mediocre stato manutentivo, appare congruo attribuire quale valore unitario Euro350,00/mq, corrispondente al valore unitario minimo OMI attribuito alla categoria magazzini a Varese Ligure centro storico.

Da cui

350,00 Euro/mq x 42,00 mq. = 14.700,00 Euro

Valore da arrotondare per lieve eccesso

Da cui il

Valore complessivo dell'unità immobiliare n.1 – LOTTO1

Euro 15.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quindicimila,00** arrotondato per lieve eccesso.

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima***Unità immobiliare n.2 – locale deposito piano terra - lotto2***

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2023) relativamente a:

Provincia: **LA SPEZIA**

Comune: **VARESE LIGURE**

Fascia/zona: Centrale/**VARESE LIGURE CENTRO STORICO**

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

In riferimento alla tipologia "Magazzini" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un **minimo di 350,00 Euro/mq** e un **massimo di 500,00 Euro/mq**, da cui il valore medio risulta pari a Euro 425,00.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche del contesto, -ovvero il cuore di borgo rotondo quale nucleo storico di pregio-, considerati il complesso edilizio a cui l'immobile appartiene, la valenza storica relative al costruito, di tipo tradizionale locale a pietra a spacco a vista, l'unità immobiliare n.2 facente parte del nucleo originario medievale, risulta con un valore aggiunto rispetto ad altri immobili con medesima destinazione d'uso al di fuori del borgo rotondo.

Tuttavia, considerato che l'immobile si presenta anche in *pessime condizioni dal punto di vista della manutenzione e con porzioni pericolanti dal punto di vista statico*, risulta quindi privo ad oggi dei requisiti di agibilità.

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per i locali ad uso magazzino, oscillano tra un minimo di 252,00 Euro/mq e un massimo di 411,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 332,00. Il valore medio risulta allineato a quello riportato dall'Agenzia delle Entrate. Tali valori risultano inferiori rispetto ai valori OMI.

Nonostante l'immobile sia situato all'interno del borgo rotondo e quindi con valore aggiunto storico, data anche il fatto che il percorso prospiciente non sia carrabile, oltre alle condizioni di finitura e di staticità del manufatto, si considera congruo ritenere quale valore unitario di riferimento il valore minimo OMI pari a 350,00 Euro/mq, corrispondente circa al valore medio indicato da Borsino Immobiliare.

- Non sono stati reperiti annunci relativamente alla destinazione d'uso in oggetto né a Varese ligure né nei comuni limitrofi.
- Dall'analisi REQuot (vd. **ALL.7**) si legge che a Varese Ligure il valore di un magazzino varia da un minimo di Euro 250,00/mq fuori centro ad un massimo di Euro 500,00/mq nel centro storico.

Data l'analisi contestuale, i valori di cui sopra, appare congruo considerare il valore unitario minimo OMI quale parametro ai fini della stima, corrispondente anche al valore medio indicato da Borsino Immobiliare e da REquot, da cui:

LOTTO 2 (unità immobiliare n.2 - piano terra)

350,00 Euro/mq x 23,30 mq. = 8.155,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ristrutturare l'unità immobiliare (se pur con interventi essenziali) e renderla agibile.**

Gli interventi di ripristino riguardano: il rifacimento della copertura relativamente alla struttura con travi e travetti lignei, sia per il rispetto del luogo che per la leggerezza strutturale e al manto (in lastre di ardesia), l'eventuale messa in sicurezza della porzione di muratura portante perimetrale, previa analisi di ingegnere strutturista e progetto, (nel caso peggiore la muratura perimetrale sarà demolita e ricostruita), nuovo pavimento in battuto di cemento, messa in opera di nuova finestra con telai e cornici in legno e porta d'ingresso in legno.

I costi per gli interventi di ripristino essenziale per il magazzino, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

- 7 Ristrutturazione completa
a corpo Euro 800,00/mq.

da cui $800,00 \text{ Euro/mq} \times 23,3 \text{ mq.} = 18.640,00 \text{ Euro}$

da arrotondare per eccesso a Euro 19.000,00

- 8 costi di pratica edilizia comunale per opere edilizie previo deposito pratica strutture
redatti da Ingegnere strutturista
- Euro 4.000,00

Da cui si calcola un ammontare di spese totali pari a

Euro 23.000,00

Se così fosse il valore matematico dell'immobile risulterebbe pari ad un valore negativo e quindi si riterrebbe tale valore a livello monetario pari a 0,00.

Tuttavia al fine commerciale, dato il potenziale dell'immobile ad uso magazzino in virtù della sua locazione e del suo inserimento in un complesso costruttivo di valenza di tipo storico-architettonica,

si ritiene di attribuire un valore minimo all'unità immobiliare.

Dato lo stato di completo abbandono e degrado del magazzino, appare congruo attribuire un valore unitario inferiore al valore unitario minimo OMI pari Euro 350,00/mq attribuito alla categoria magazzini a Varese Ligure centro storico, da cui

Si considera tale valore dimezzato, pari quindi a Euro 175,00/mq.

Da cui

$175,00 \text{ Euro/mq} \times 23,30 \text{ mq.} = 4077,50 \text{ Euro}$

Valore da arrotondare per lieve difetto



Da cui il

Valore complessivo dell'unità immobiliare n.2 – LOTTO2**Euro 4.000,00**

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quattromila,00** arrotondato per lieve difetto.

2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuato dalla sottoscritta e in base all'esame della documentazione di cui sopra data l'inabitabilità dell'appartamento (unità immobiliare n.1 - LOTTO 1) attualmente non è oggetto di APE; sarà da redarre tale documento successivamente alle opere di ristrutturazione. Per quanto riguarda invece il locale (unità immobiliare n.2 - LOTTO 2) essendo ad uso magazzino non necessita di APE.

Chiavari, 23/09/2024

Arch. Martina Zappettini

