

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                  | 4  |
| Premessa .....                                                                                                 | 4  |
| Descrizione .....                                                                                              | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 24 |    |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T .....                   | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T .....             | 5  |
| Lotto 1 .....                                                                                                  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                   | 6  |
| Titolarità .....                                                                                               | 6  |
| Confini .....                                                                                                  | 7  |
| Consistenza .....                                                                                              | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                                           | 7  |
| Stato conservativo .....                                                                                       | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                   | 8  |
| Stato di occupazione .....                                                                                     | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                   | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                                                                      | 10 |
| Lotto 2 .....                                                                                                  | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                   | 10 |
| Titolarità .....                                                                                               | 11 |
| Confini .....                                                                                                  | 11 |
| Consistenza .....                                                                                              | 11 |
| Dati Catastali .....                                                                                           | 12 |
| Stato conservativo .....                                                                                       | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                   | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                                                     | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                   | 12 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                      | 14 |
| Lotto 3 .....                                                                                                  | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                   | 15 |
| Titolarità .....                                                                                               | 15 |
| Confini .....                                                                                                  | 15 |
| Consistenza .....                                                                                              | 15 |
| Dati Catastali .....                                                                                           | 16 |

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Stato conservativo .....                                                                                               | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                           | 16 |
| Stato di occupazione .....                                                                                             | 16 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                           | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                        | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                              | 18 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                                         | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                   | 19 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                   | 20 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                                   | 21 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                           | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                   | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                   | 24 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                                   | 25 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 324/2024 del R.G.E. ....                                                     | 26 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.689,40</b> .....                                                                 | 26 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.804,20</b> .....                                                                | 26 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 43.414,00</b> .....                                                                 | 27 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                          | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28,<br>piano 2 ..... | 28 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T .....                           | 28 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T .....                     | 29 |

In data 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Carlini Giovanni, con studio in Via Biagio Assereto, 6/4 - 16036 - Recco (GE), email gcarlini@geo-arch.it, PEC giovanni.carlini@geopec.it, Tel. 0185 1772015, Fax 0185 1772063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, EDIFICIO 28, PIANO 2**

Caratteristiche intrinseche dell'unità:

Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano.

Superficie catastale: circa 72 mq.

Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala.

Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro.

Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori.

Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari.

Altezza interna: m 2,35.

Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio.

Caratteristiche estrinseche:

Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde.

Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica.

Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure.

Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA GRESINO 28, PIANO T**

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Tipologia: appartamento con annessa cantina.

Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra.

Superficie catastale: circa 67 mq.

Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno.

Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est.

Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane.

Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi.

Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito.

Caratteristiche estrinseche

Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni.

Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale.

Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza.

Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara.

Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PORTICI 46, PIANO T**

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina).

Superficie catastale: circa 45-50 mq.

Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici.

Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso.

Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.

Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi.

Caratteristiche estrinseche

Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure.

Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo.

Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali.

Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Accettazione tacita di eredità a favore #Pezzi Stefania# contro #Pezzi Luigi#

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Nord: appartamento mappale 245;  
Est: distacco su corte privata, immobile mappale 244;  
Sud: appartamento mappale 242;  
Ovest: distacco su piazza Vittorio Emanuele;  
Sotto: unità immobiliare piano 1°;  
Sopra: unità immobiliare piano 3°.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|----------|-------|
| appartamento                          | 57,82 mq            | 78,78 mq            | 1            | 76,50 mq                        | 236,00 m | 2°    |
| Balcone scoperto                      | 2,32 mq             | 2,32 mq             | 0,25         | 0,58 mq                         | 0,00 m   |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 77,08 mq                        |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %        |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 77,08 mq                        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |       |                     |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-------|---------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |       |                     |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano | Graffato            |
|                         | 86     | 243   | 5    |                     | A4            | 1      | vani 4          | 72 mq                           | 140,48 € | 2°    | part. 245<br>sub. 8 |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il poggolo in planimetria è stato chiuso e all'interno ricavato il bagno, in aderenza è stato aggiunto il poggolo. Per l'allineamento occorre una denuncia di Variazione DocFa

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato manutentivo è buono.

Nella cucina è stata installata una vasca da bagno facilmente rimovibile.

In generale l'immobile in cui è situato l'appartamento è in buono stato manutentivo.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare inserita in un immobile ottocentesco con strutture verticali in pietra e solai per lo più in legno, ha le seguenti dotazioni/finiture:

Pavimenti in ceramica monocottura smaltata;

Rivestimenti di cucina e bagno in ceramica smaltata;

Serramenti e infissi esterni parte in legno e parte in alluminio smaltato;

Porte e serramenti interni in legno massello;

Impianto elettrico sottotraccia;

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano (caldaia disattivata priva di CITEL) dotato di termosifoni in alluminio e termoarredo nel bagno.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                    |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/07/1999 | **** Omissis **** | Denuncia di successione |            |               |             |
|                |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Giampetruzzi            | 18/07/1999 |               |             |



| Trascrizione  |            |           |            |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|               |            |           |            |
| Registrazione |            |           |            |
| Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
| LA SPEZIA     | 15/01/2000 | 34        | 952        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 56959  
N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063  
Importo: € 249.293,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si evidenzia che il terrazzo indicato nella planimetria catastale risulta attualmente chiuso e che, al suo interno, è stato realizzato un servizio igienico. L'attuale poggolo risulta invece realizzato in fregio a quanto sopra descritto.

Si precisa che, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

Salvo successivi riscontri la variazione di cui sopra, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

APE n.2271/2026

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Accettazione tacita di eredità a favore #Pezzi Stefania# contro #Pezzi Luigi#

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Nord: distacco su passaggio comune;  
Est: distacco su passaggio pedonale in fregio al torrente;  
Sud: immobile mappale 248;  
Ovest: Via Gresino;  
Sopra: copertura;  
Sotto: terreno e cantina.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 46,10 mq            | 59,70 mq            | 1            | 59,70 mq                        | 2,50 m  | T     |
| Terrazza                              | 2,26 mq             | 3,44 mq             | 0,25         | 0,86 mq                         | 0,00 m  | T     |
| Cantina                               | 18,63 mq            | 25,90 mq            | 0,20         | 5,18 mq                         | 2,70 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 65,74 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 65,74 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 55     | 247   | 1    |                     | A4        | 3      | 3 VANI      | 67 mq                | 145,64 € | T     |          |
|                         | 55     | 247   | 4    |                     | C2        | 1      | 19          | 30 mq                | 29,44 €  | S2    |          |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Appartamento: stato conservativo buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi.

Cantina: stato conservativo mediocre.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni.

Altezza interna utile 2,50 m.

pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane.

Impianti: riscaldamento autonomo a gas metano, in generale gli impianti sono di recente realizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua compagna, non ivi residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

|                |                   |               |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/07/1999 | **** Omissis **** | SUCCESSIONE   |            |               |             |
|                |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | GIAMPIETRUZZI | 18/07/1999 | 56959         | 6797        |
|                |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |               |            |               |             |
|                |                   | Registrazione |            |               |             |
|                |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | LA SPEZIA     | 15/01/2000 | 34            | 952         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 56959  
N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063  
Importo: € 249.293,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il confronto con la planimetria catastale storica evidenzia modifiche introdotte con la recente ristrutturazione, pertanto, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

Salvo successivi riscontri le variazioni introdotte potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CAITEL: 2903171450\_549599

APE n. 2272\_2026

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T



## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Nord-Est: strada comunale Via Portici (porticato);  
Sud-Est: locale mappale 212;  
Sud-Ovest: distacco comune su passaggio pubblico;  
Nord.Ovest: locale mappale 209;  
Sopra: locali piano 1° stesso mappale;  
Sotto: terreno.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Negozio                               | 39,04 mq            | 52,46 mq            | 1            | 52,46 mq                        | 2,57 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 52,46 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 52,46 mq                        |         |       |

Altezze: all'imposta della volta +/-2.48m, centro volta +/-2.67m, media 2.57m

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 86     | 211   | 1    |                     | C1        | 3      | 38          | 48 mq                | 274,76 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

il LOCALE è attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso.

Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, illuminazione con corpi sospesi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti        |      |               |             |
|----------------|-------------------|-------------|------|---------------|-------------|
| Dal 18/07/1999 | **** Omissis **** | SUCCESSIONE |      |               |             |
|                |                   | Rogante     | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|  |  |               |            |           |            |
|--|--|---------------|------------|-----------|------------|
|  |  | GIAMPETRUZZI  | 18/07/1999 |           |            |
|  |  | Trascrizione  |            |           |            |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|  |  |               |            |           |            |
|  |  | Registrazione |            |           |            |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  | LA SPEZIA     | 15/01/2000 | 34        | 952        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 56959  
N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063  
Importo: € 249.293,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

## • **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024

Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla visura di eventuali progetti edilizi autorizzativi, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcun riscontro, nonostante i solleciti inoltrati.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

Si è quindi ritenuto di formare 3 lotti:

Lotto 1: Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2;

Lotto 2: Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T e cantina posta al piano 2S dello

stesso fabbricato;

Lotto 3: Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2

Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 243, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 245 sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 100.589,40

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:

- 1- Appartamento cat. A/4 in Via Gresino 26 S.commerciale 114.84 mq prezzo € 80.000,00 data febbraio 2019;
- 2- Appartamento cat. A/4 in Via G. Garibaldi 12/1 S.commerciale 86,13 mq prezzo € 47.000,00 data luglio 2020;
- 3- Appartamento cat. A/4 in Via Portici 38 S.commerciale 95.70 mq prezzo € 40.000,00 data ottobre 2020;

| Identificativo corpo                                                                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Varese Ligure (SP) -<br>PIAZZA VITTORIO<br>EMANUELE, edificio<br>28, piano 2 | 77,08 mq                 | 1.305,00 €/mq   | € 100.589,40       | 100,00%          | € 100.589,40 |
| Valore di stima:                                                                                                   |                          |                 |                    |                  | € 100.589,40 |

Valore di stima: € 100.589,40

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                              | Valore   | Tipo |
|------------------------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale    | 4.000,00 | €    |
| eliminazione vasca da bagno posizionata nella cucina | 900,00   | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia (8%)            | 8.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 87.689,40**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T  
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 120.304,20

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:

1- Appartamento cat. A/4 in Via Gresino 26 S.commerciale 114.84 mq prezzo € 80.000,00 data febbraio



2019;

2- Appartamento cat. A/4 in Via G. Garibaldi 12/1 S.commerciale 86,13 mq prezzo € 47.000,00 data luglio 2020;

3- Appartamento cat. A/4 in Via Portici 38 S.commerciale 95.70 mq prezzo € 40.000,00 data ottobre 2020;

| Identificativo corpo                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 -<br>Appartamento<br>Varese Ligure (SP) -<br>VIA GRESINO 28,<br>piano T | 65,74 mq                 | 1.830,00 €/mq   | € 120.304,20       | 100,00%          | € 120.304,20 |
| Valore di stima:                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 120.304,20 |

Valore di stima: € 120.304,20

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore   | Tipo |
|-------------------------------------------|----------|------|
| opere di ripristino della cantina         | 3.000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 2.500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia (5%) | 6.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 108.804,20**

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

#### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T  
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi.

Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 211, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 47.214,00

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Gli immobili comparabili considerati sono i seguenti:

1- Locale cat. C/1 in Piazza Mazzini 4 S.commerciale 29,90 mq prezzo € 24.000,00 data febbraio 2022;

2- Locale cat. C/1 in Via G. Garibaldi 39R S.commerciale 14,95 mq prezzo € 15.000,00 data marzo 2020.

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Locale commerciale Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T | 52,46 mq                 | 90.000,00 €/mq  | € 47.214,00        | 100,00%          | € 47.214,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 47.214,00 |

Valore di stima: € 47.214,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore   | Tipo |
|-------------------------------------------|----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione             | 1.500,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia (5%) | 2.300,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 43.414,00**

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

Recco, li 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carlini Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificazione energetica (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comparabili e schede MCA (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizione e trascrizione (Aggiornamento al 22/04/2026)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2  
Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 243, Sub. 5, Categoria A4, Graffato part. 245 sub. 8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 87.689,40**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T  
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con muraure in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 247, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247, Sub. 4, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 108.804,20**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T  
Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 211, Sub. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 43.414,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 324/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.689,40

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Varese Ligure (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, edificio 28, piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 86, Part. 243, Sub. 5,<br>Categoria A4, Graffato part. 245<br>sub. 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 77,08 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato manutentivo è buono. Nella cucina è stata installata una vasca da bagno facilmente rimovibile. In generale l'immobile in cui è situato l'appartamento è in buono stato manutentivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
| Descrizione:                               | Caratteristiche intrinseche dell'unità: Tipologia: Appartamento posto al piano secondo di edificio storico pluripiano. Superficie catastale: circa 72 mq. Distribuzione interna (secondo la planimetria): soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala. Affacci: doppio affaccio, con esposizione sia sulla piazza principale che verso cortile sul retro. Finiture interne: ordinarie; pavimenti in ceramica/gres; infissi in legno e alluminio; dotazione di riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Stato manutentivo: buono, senza evidenti necessità di interventi straordinari. Altezza interna: m 2,35. Illuminazione ed areazione: discreta, grazie al doppio affaccio. Caratteristiche estrinseche: Edificio: fabbricato di origine storica, in muratura tradizionale, sviluppato su più piani fuori terra, con copertura a falde. Contesto: inserito nella piazza principale del borgo medievale di Varese Ligure, in posizione di pregio e con rilevanza paesaggistica e turistica. Servizi e infrastrutture: piena disponibilità di servizi urbani (negozi, uffici, scuole, trasporti pubblici). Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Accessibilità: buona, trattandosi di zona centrale carrabile e pedonale con vicinanza a fermate di bus e collegamenti viari verso la Val di Vara e la riviera ligure. Attrattività della zona: elevata per residenza stabile o come seconda casa, anche per l'interesse turistico della località e la vicinanza alle aree naturalistiche e costiere. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.804,20

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                                                                                 |            |          |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Varese Ligure (SP) - VIA GRESINO 28, piano T                                                                                                    |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                       | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 55, Part. 247, Sub. 1,<br>Categoria A4 - Fg. 55, Part. 247,<br>Sub. 4, Categoria C2 | Superficie | 65,74 mq |
| Stato conservativo:      | Appartamento: stato conservativo buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza                                                  |            |          |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | necessità di interventi significativi. Cantina: stato conservativo mediocre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Descrizione:</b>                               | Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: appartamento con annessa cantina. Piano abitazione: piano terreno, con ingresso diretto da strada pedonale in pietra. Superficie catastale: circa 67 mq. Distribuzione interna: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno. Affacci: doppio, sia verso la via pedonale che sul torrente adiacente, con presenza di piccolo balcone vivibile esposto a nord-est. Finiture interne: pavimenti in ceramica, soffitti con travi in legno a vista, cucina muratura, infissi in legno con persiane. Stato manutentivo: buono, recentemente rinnovato; pronto per uso abitativo senza necessità di interventi significativi. Cantina: locale al piano S2, accessibile da scala esterna, con murature in pietra e finiture rustiche, ad uso deposito. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura portante, copertura a falde, tipico del borgo ligure; parti comuni in discrete condizioni. Contesto: l'immobile è inserito nel nucleo storico di Varese Ligure, affacciato sul torrente con vista panoramica e vicinanza al ponte in pietra medievale. Servizi e infrastrutture: prossimità immediata alla piazza principale e ai servizi essenziali (negozi, scuole, uffici comunali). Parcheggi pubblici a breve distanza. Accessibilità: pedonale, con collegamenti stradali verso la riviera ligure e la Val di Vara. Attrattività della zona: elevata sia per residenza che per investimento come seconda casa o locazione turistica, grazie al pregio paesaggistico e al contesto ambientale di qualità. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua compagna, non ivi residenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.414,00

| Bene N° 3 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Varese Ligure (SP) - VIA PORTICI 46, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 86, Part. 211, Sub. 1,<br>Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Superficie</b> | 52,46 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | il LOCALE è attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Caratteristiche intrinseche dell'unità Tipologia: locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). Superficie catastale: circa 45-50 mq. Distribuzione interna: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione; retro locale con spazio cucina; servizi igienici. Finiture: tipiche del borgo storico, con murature in pietra a vista, pavimento in piastrelle, infissi in legno e portone ligneo di accesso. Stato manutentivo: attualmente utilizzato come deposito, necessita di opere di ripristino e adeguamento impiantistico per l'uso commerciale. Dotazioni: impianto elettrico esistente da adeguare, predisposizioni per cucina, Illuminazione con corpi sospesi. Caratteristiche estrinseche Edificio: fabbricato storico in muratura, parte integrante dei portici medievali di Varese Ligure. Contesto: posizione di particolare pregio e richiamo turistico, sotto i portici che costituiscono il cuore commerciale e sociale del borgo. Servizi e infrastrutture: massima accessibilità pedonale, vicinanza a piazza Vittorio Emanuele e alle principali attività commerciali. Attrattività della zona: elevata per attività di somministrazione, degustazione o vendita di prodotti tipici, grazie al flusso turistico e alla vocazione enogastronomica del borgo. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - PIAZZA VITTORIO EMANUELE, EDIFICIO 28, PIANO 2

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 56959  
N° raccolta: 6797

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024  
Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA GRESINO 28, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007

N° repertorio: 56959

N° raccolta: 6797

- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063  
Importo: € 249.293,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LA SPEZIA il 28/08/2024  
Reg. gen. 6885 - Reg. part. 5579  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VARESE LIGURE (SP) - VIA PORTICI 46, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a La Spezia il 16/03/2007  
Reg. gen. 2375 - Reg. part. 454  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 170.000,00  
Rogante: GIAMPIETRUZZI FRANCESCO  
Data: 14/03/2007  
N° repertorio: 56959  
N° raccolta: 6797
- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a LA SPEZIA il 16/10/2015  
Reg. gen. 7578 - Reg. part. 1063  
Importo: € 249.293,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura