

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capelletti Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.831,88	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 28/10/2024, il sottoscritto Geom. Capelletti Diego, con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email info@studiotecnico2l.it, PEC diego.capelletti@geopec.it, Tel. 3384496762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc (Coord. Geografiche: 44.50217107323145, 9.405752608137243)

DESCRIZIONE



Villetta indipendente situata nel Comune di Rezzoaglio, frazione Lago delle Lame. Raggiungibile a piedi in cinque minuti circa dal Lago delle Lame, al quale è collegata anche tramite una strada sterrata difficilmente praticabile. L'immobile risulta articolato su due livelli: quello più basso ospita la zona giorno e quello più in alto la zona notte. I due piano sono collegati internamente tramite una scala molto ripida.

Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. Nessun impianto tecnologico risulta funzionante. L'immobile affaccia verso il bosco circostante e gode di una sufficiente illuminazione naturale. Attorno all'abitazione è presente un'ampia corte esterna di pertinenza. Si segnala che l'accesso al fabbricato si effettua tramite il passaggio in altri mappali, attualmente in proprietà agli esecutati e a terzi ma non ricompresi nella presente procedura.

La zona risulta isolata, mal collegata con i servizi di prima necessità.

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 UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc

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

CONFINI

L'abitazione ed il terreno circostante confinano con altri mappali censiti al Catasto Terreni come più dettagliatamente elencato di seguito: a Nord Est con i Mappali 82 e 148, ad Est con il Mappale 149, a Sud Est con il Mappale 147, a Sud Ovest con i Mappali 96, 95 e 134 (dai quali è separato dal Rio Governo), a Nord Ovest con il Mappale 80.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	154,04 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	0,00 m	
Terrazza	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	
Portico	32,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	0,00 m	
Locale di deposito	3,90 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	
Giardino (sino a 195 mq)	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq	0,00 m	
Giardino (oltre 195 mq)	726,00 mq	726,00 mq	0,02	14,52 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				251,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 154 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani

		Rendita € 1.456,00
Dal 29/07/1993 al 28/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 154, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 760,22
Dal 28/11/1995 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 154, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 760,22
Dal 19/12/2005 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 81, Zc. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani Superficie catastale 207 mq Rendita € 760,22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	81		1	A7	U	8 vani	207 mq	760,22 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
117	81			1	ENTE URBANO		are 10 ca 70 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale in atti e confrontata con il rilievo plano-altimetrico effettuato dal sottoscritto si sono riscontrate alcune difformità che richiedono la presentazione di una nuova variazione catastale il cui costo si stima in € 800,00 onnicomprensivo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. All' interno dell' abitazione sono presenti numerosi arredi ed oggetti, nella maggior parte dei casi molto degradati e rovinati. Lo stato generale dell' immobile fa pensare che lo stesso non sia abitato da molti anni ed è ragionevole supporre che in questo periodo si siano introdotti all' interno dello stesso alcuni animali di piccola taglia in cerca di riparo. Si rilevano fenomeni di degrado in stato avanzato su numerose componenti dell' edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si ritiene necessario precisare che l'accesso alla proprietà in oggetto si effettua tramite il passaggio su di una strada sterrata che insiste su mappali, attualmente in proprietà agli esecutati (e di terzi) e non ricompresi nella presente procedura. I mappali sui quali è necessario transitare sono: Foglio 117, mappali 82, 456, 453, 450, 454, 458, 446, 444.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo il volume oggetto della presente appare in pessime condizioni manutentive. Lo scrivente reputa necessarie analisi puntuali, soprattutto di carattere strutturale, per poterne delineare soprattutto l' attuale stato strutturale.

Caratteristiche:

Esposizione: tutti e quattro i prospetti sono liberi e circondati dalla corte di pertinenza.

Altezze interne utili: puntualmente indicate sugli elaborati grafici allegati alla presente.

Str. verticali: muratura portante (si ipotizza la presenza di laterizi o pietrame).

Solaio interpiano: ligneo.

Copertura: struttura lignea a falde inclinate. Si rileva che la copertura è costituita da più corpi distinguibili, ma tutti disposti a coppie.

Manto di copertura: tegole/coppi.

Pareti esterne: intonacate con finitura strollata.

Pareti interne: intonacate, alcuni ambienti presentano un parziale rivestimento in piastrelle di gres.

Pavimentazione interna: in piastrelle (cotto tipo klinker), in legno ed in piastrelle.

Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre in legno vetro singolo, alcune senza persiane ma con grate anti intrusione ed altre con persiane in legno.

Impianti elettrico, idrico e termico: non rispettosi delle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26 Novembre 2024, l'immobile non risulta occupato. Dallo stato di conservazione dell'immobile è ragionevole supporre che lo stesso sia inabitato da alcuni anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/08/1993	**** Omissis ****	---			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/1993 al 28/11/1995	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Barletti	29/07/1993	230449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	28/08/1993	4759	3711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1995 al 08/01/1996	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Parlati	28/11/1995	17443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	27/12/1995	8336	7061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/01/1996 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Parlati	08/01/1996	17553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	07/02/1996	1045	883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 07/07/2009
Reg. gen. 5798 - Reg. part. 766
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Chiavari il 19/12/2017
Reg. gen. 11630 - Reg. part. 1414
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.135,59
Spese: € 8.651,46
Note: DECRETO INGIUNTIVO CANCELLATO A SEGUITO DI CANCELLAZIONE TOTALE A FIRMA DEL

NOTAIO MARCELLO BELTRAMINI REDATTO IN DATA 25/03/2019 REP.1056/955 REGISTRATO A
CHIAVARI IL 01/04/2019 REG.GEN3014 REG.PART.266

- **ATTO ESECUTIVO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a GENOVA il 06/02/2018

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 2195

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN DATA 06/02/18 A MANO A DO HWAN OLIVIERI E C ON RACC.
N. 66841784869-7 DEL 07/02/2018 A MARINA IMELDI IN QUALITA' D I PROCURATRICE DI DUK SOON
OLIVIERI

- **IPOTECA LEGALE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a GENOVA il 10/07/2024

Reg. gen. 8432 - Reg. part. 7122

Importo: € 54.571,18

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti legali a titolo oneroso**

Trascritto a Chiavari il 10/03/2010

Reg. gen. 2361 - Reg. part. 1693

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: LA SIGNORA BREGANTE STEFANIA HA COSTITUITO SUL TERRENO MAPP. 469 E A SERVIZIO DEI
CESPITI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI VENDITORI INDIVIDUATI A CATASTO FABBRICATI
DI REZZOAGLIO FG. 117 MAPPALI 81 E 82 SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER
ACCEDERE E RECEDERE ALLA E DALLA STRADA INTERPODERALE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona E1 (Zona Agricola, Art. 13 della norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rezzoaglio. Si rileva inoltre la presenza del vincolo che riguarda "L'intero complesso della Val d' Aveto - Monte Penna - Monte Zatta, area di interesse naturalistico e panoramico dell' Appennino ligure, ricco di zone verdi e particolari configurazioni morfologiche specie sui monti Zatta-Maggiorasca-Caucaso_Ramaceto", Decreto Ministeriale del 24/04/1985, avente data di pubblicazione del 19/06/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il volume oggetto della presente è stato autorizzato con licenza edilizia relativa al progetto approvato in data 13.12.1975 n. 7/75. Successivamente, è stato dichiarato abitabile come casa di abitazione urbana in data 29 Novembre 1995.

Sulla base di quanto sopra e confrontato con il rilievo plano-altimetrico effettuato dal sottoscritto si sono riscontrate alcune difformità relative:

- alla consistenza ed esatta rappresentazione dei locali interni,
- al diverso posizionamento di una bucatiera collocata nel locale del soggiorno a piano terra,
- alla presenza di un piccolo magazzino/deposito, addossato al prospetto Nord est.

Si ipotizza che il tutto sia regolarizzabile tramite la presentazione di una sanatoria sotto il profilo paesaggistico (Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell' Art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004) ed una sotto il profilo edilizio. Si stima che il costo complessivo del procedimento sia di € 4.000,00 comprensivo di IVA e cassa. Sono inoltre da considerarsi € 2.500,00 a titolo di diritti, sanzioni amministrative ed ambientali.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'abitazione è unifamiliare e non costituita in condominio: non sussiste pertanto alcun tipo di vincolo od onere condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc
Villetta indipendente situata nel Comune di Rezzoaglio, frazione Lago delle Lame. Raggiungibile a piedi in cinque minuti circa dal Lago delle Lame, al quale è collegata anche tramite una strada sterrata difficilmente praticabile. L'immobile risulta articolato su due livelli: quello più basso ospita la zona giorno e quello più in alto la zona notte. I due piano sono collegati internamente tramite una scala molto ripida. Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. Nessun impianto tecnologico risulta funzionante.

L'immobile affaccia verso il bosco circostante e gode di una sufficiente illuminazione naturale. Attorno all'abitazione è presente un'ampia corte esterna di pertinenza. Si segnala che l'accesso al fabbricato si effettua tramite il passaggio in altri mappali, attualmente in proprietà agli esecutati e a terzi ma non ricompresi nella presente procedura. La zona risulta isolata, mal collegata con i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 62.842,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc	251,37 mq	250,00 €/mq	€ 62.842,50	100,00%	€ 62.842,50
				Valore di stima:	€ 62.842,50

Valore di stima: € 62.842,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Riduzione del valore di stima del 5%	5,00	%
Regolarizzazione catastale	800,00	€
Difficile accessibilità ed eventuale necessità di servitù di passo pedonale o carrabile	20,00	%

Valore finale di stima: € 39.831,88

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiavari, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capelletti Diego

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - CARTOGRAFIA COMUNALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - NOTE ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 10 - CERTIFICATO DI RESIDENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI - BORSINO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 12 - VERIFICA CONTRATTI DI AFFITTO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc
Villetta indipendente situata nel Comune di Rezzoaglio, frazione Lago delle Lame. Raggiungibile a piedi in cinque minuti circa dal Lago delle Lame, al quale è collegata anche tramite una strada sterrata difficilmente praticabile. L'immobile risulta articolato su due livelli: quello più basso ospita la zona giorno e quello più in alto la zona notte. I due piano sono collegati internamente tramite una scala molto ripida. Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. Nessun impianto tecnologico risulta funzionante. L'immobile affaccia verso il bosco circostante e gode di una sufficiente illuminazione naturale. Attorno all' abitazione è presente un' ampia corte esterna di pertinenza. Si segnala che l'accesso al fabbricato si effettua tramite il passaggio in altri mappali, attualmente in proprietà agli esecutati e a terzi ma non ricompresi nella presente procedura. La zona risulta isolata, mal collegata con i servizi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: L' immobile si trova in zona E1 (Zona Agricola, Art. 13 della norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Rezzoaglio. Si rileva inoltre la presenza del vincolo che riguarda "L' intero complesso della Val d' Aveto - Monte Penna - Monte Zatta, area di interesse naturalistico e panoramico dell' Appennino ligure, ricco di zone verdi e particolari configurazioni morfologiche specie sui monti Zatta-Maggiorasca-Caucaso_Ramaceto", Decreto Ministeriale del 24/04/1985, avente data di pubblicazione del 19/06/1985.

Prezzo base d'asta: € 39.831,88

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.831,88

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rezzoaglio (GE) - Frazione Lago delle Lame snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 81, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO	Superficie	251,37 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. All' interno dell' abitazione sono presenti numerosi arredi ed oggetti, nella maggior parte dei casi molto degradati e rovinati. Lo stato generale dell' immobile fa pensare che lo stesso non sia abitato da molti anni ed è ragionevole supporre che in questo periodo si siano introdotti all' interno dello stesso alcuni animali di piccola taglia in cerca di riparo. Si rilevano fenomeni di degrado in stato avanzato su numerose componenti dell' edificio.		
Descrizione:	Villetta indipendente situata nel Comune di Rezzoaglio, frazione Lago delle Lame. Raggiungibile a piedi in cinque minuti circa dal Lago delle Lame, al quale è collegata anche tramite una strada sterrata difficilmente praticabile. L'immobile risulta articolato su due livelli: quello più basso ospita la zona giorno e quello più in alto la zona notte. I due piano sono collegati internamente tramite una scala molto ripida. Il bene oggetto di stima si trova in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti interventi per poter essere messo in sicurezza in alcune delle sue parti strutturali (soletta interpiano, da verificare lo stato della copertura) e reso fruibile. Nessun impianto tecnologico risulta funzionante. L'immobile affaccia verso il bosco circostante e gode di una sufficiente illuminazione naturale. Attorno all' abitazione è presente un' ampia corte esterna di pertinenza. Si segnala che l'accesso al fabbricato si effettua tramite il passaggio in altri mappali, attualmente in proprietà agli esecutati e a terzi ma non ricompresi nella presente procedura. La zona risulta isolata, mal collegata con i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		