
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>9</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>9</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>13</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>13</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.090,00.....</u>	<u>14</u>

In data 20/01/2026, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2

L'immobile si trova a una altitudine di 575 m s.l.m. in una frazione nell'entroterra di Sestri Levante costituita di immobili rurali storici variamente articolati e aggregati; i percorsi pubblici sono di dimensioni insufficienti per il transito delle automobili. L'accesso comporta un percorso a piedi di circa 50 m da monte e di circa 85 m tramite la via Roma, gradonata in salita. L'appartamento, accessibile tramite un terrazzo di proprietà, sovrappassa la pubblica via, ed è articolato su due piani; le cantine sottostanti, con volte in pietra (ex stalle ribassate e ex-fienile), rimangono divise dalla suddetta pubblica via, da cui hanno accessi separati.

L'appartamento ha una superficie netta di circa 83,40 mq; dal terrazzo di accesso, abitabile per di circa 22 mq, si entra in una veranda che distribuisce alla cucina, a un ripostiglio e al disimpegno che dà accesso al soggiorno, al bagno e alla scala che conduce al primo piano, dove si trovano due camere; sul soggiorno si apre un piccolo studio.

Le cantine sottostanti l'appartamento hanno altezza massima di 2 m e di 2,20 m; quella sul lato valle, sottostante la cucina, ha altezza max 4 m.

Il Comune di Maissana conta 567 abitanti distribuiti in dieci piccole frazioni; in quella in esame risiedono, forse, un paio di decine di persone; nella stagione estiva alcuni appartamenti vengono utilizzati per affitti brevi. Nella frazione non ci sono negozi, uffici o servizi pubblici; la farmacia più vicina si trova a Torza, nel fondovalle, a 17 minuti di automobile (8,6 km); il primo centro sulla costa, con collegamento alla ferrovia e all'autostrada Genova-Livorno, è Sestri Levante, raggiungibile in 43 minuti di automobile (25 km).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato l'istanza di vendita in data 14/01/2026 e il certificato ipotecario in data 19/01/2026, entro il termine previsto dall'art. 567 c.p.c.

Dalla visura presso la Conservatoria di la Spezia (all. 2) non risultano creditori iscritti o sequestranti diversi dal creditore procedente.

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)

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato, lo stesso "dichiara di essere coniugato, legalmente separato in forza di separazione consensuale omologata dal Tribunale di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, che quindi il suo regime patrimoniale è quello della separazione dei beni" (pag. 3).

CONFINI

Con riferimento alla consistenza rappresentata nella planimetria catastale, il fabbricato nel suo complesso confina a nord con i fabbricati insistenti sulle particelle catastali 198, 199, 200 e con la corte della particella 201; a est con il fabbricato insistente sulla particella 221, a sud con la strada pubblica, e, per la parte oltre la strada pubblica, con la particella 218, a ovest con la corte della particella 218 e con la particella 219.

Si rimanda al paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" per la proprietà della corte a nord, al piano delle cantine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenza	83,51 mq	122,95 mq	1	122,95 mq	0,00 m	1-2
Cantina	44,74 mq	72,85 mq	0,25	18,21 mq	0,00 m	T
Terrazza	32,80 mq	32,80 mq	0,30	9,84 mq	0,00 m	1
corte nord a archivolto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

La superficie catastale calcolata in base ai rilievi effettuati coincide con quella catastale.

Le superfici nette dei singoli vani e le esposizioni sono riportate nella tabella che segue:

appartamento	sup. netta mq	orientamento
PT		
veranda	7,6	ovest
soggiorno	19,43	sud
studio	7,4	sud
rip nord	1,64	ovest
disimp nord	0,7	ovest
bagno	2,3	est
cucina	10,84	sud
scala	2,28	ovest
P1		
camera 1	12,45	sud
camera 2	12,66	sud
corridoio	6,09	nord
	83,39	
cantine		
sottostanti	15,34	ovest, sud
	21,86	sud
oltre strada	7,54	
	44,74	

L'altezza interna è molto variabile nei diversi locali: si rimanda quanto annotato nella planimetria di restituzione del rilievo.

Il corridoio al primo piano è soppalcato, con accesso sopra le porte delle camere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella 220 sub 1 del foglio 23 del Catasto Terreni del Comune di Maissana, già nell'impianto meccanografico dal 1/12/1970, risulta soppressa in data 22/12/1992 per "collegamento al N.C.E.U." (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

La particella 220 sub 1 del foglio 23 del catasto Fabbricati risulta costituita in data 5/2/1993 con indirizzo via Tripoli 26; nella visura storica è registrata una "variazione del 19/05/2005 per diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica" contestualmente alla quale l'indirizzo è stato variato in via Roma 26 ed è stata presentata la planimetria attuale; i dati di superficie sono stati inseriti in data 9/11/2015 (calcolati d'ufficio sulla planimetria del 19/05/2005).

La visura catastale storica è allegata con il n. 4.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	23	220	1		A4	2	8 vani	155 mq	330,53 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Dati catastali: i dati della visura acquisita in data 09/02/2026 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento.

Planimetria catastale: la planimetria catastale è stata presentata il 19/05/2005 e non presenta difformità dallo stato dei luoghi.

La visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa sono allegate con il n. 4.

PATTI

Diritti di abitazione. Nessun diritto di abitazione trascritto.

Convenzioni matrimoniali che comportino l'esistenza di diritti opponibili sull'immobile: nessuna (come esposto nel paragrafo "Titolarità dell'immobile", l'esecutato dichiara nel 2008 nell'atto di compravendita a suo favore, di essere legalmente separato in forza di separazione consensuale omologata dal Tribunale di **** Omissis ****).

Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessun provvedimento trascritto.

STATO CONSERVATIVO

Il tetto e le facciate sono stati oggetto di manutenzione (presumibilmente nel 1998, quando è stata presentata una pratica edilizia per lavori di manutenzione straordinaria che prevedevano il rifacimento del tetto e sostituzione integrale dell'intonaco con camicia di cemento); non si trovano tuttavia in buono stato di conservazione, forse proprio per la tipologia di intonaco applicato (in cemento) che non consente la traspirazione all'esterno dell'umidità di risalita: l'immobile presenta sulle pareti interne diffuse macchie di umidità e sfarinature della rasatura.

La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 03/03/2026, è allegata con il n. 6.

PARTI COMUNI

Si rimanda al paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" per quanto riguarda la corte a nord al livello delle cantine, e relativo passaggio voltato di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'estratto di mappa catastale (all. 4), fra la via Roma e il cancello di accesso alla proprietà è segnata la particella 219, che presso il catasto fabbricati risulta intesta ad altra proprietà (**** Omissis ****).

Come esposto nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", la piccola corte a nord e il relativo passaggio di accesso potrebbero essere oggetto di servitù di passo a favore della particella 199, di cui non si conosce la distribuzione interna (la corte potrebbe essere l'unico accesso al piano fondi della particella 199).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO. La struttura portante è in muratura di pietra; il piano strada è coperto con volte in pietra; il tetto è scomposto in diverse falde con manto in coppi e presumibilmente ha struttura in legno; le facciate sono intonacate e tinteggiate; nella relazione tecnica della pratica per manutenzione straordinaria 1314/98 (Autorizzazione n. 58/98 del 22/12/1998) è prevista per le facciate la rimozione integrale dell'intonaco e formazione di camicia di cemento in malta bastarda e finitura in arenino; per il tetto la demolizione e rifacimento della piccola e grossa orditura, posa di isolante e manto in laterizio.

I serramenti sono in metallo con doppi vetri, tranne la porta su strada di accesso al passaggio comune e la porta alla cantina sul lato sud della strada, che sono di vecchia fattura. Le persiane, ove presenti, sono in alluminio.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO. I pavimenti sono in ceramica, di tipologia relativamente recente, tranne in cucina dove le piastrelle sono in graniglia a grana grossa. Le pareti sono intonacate.

CARATTERISTICHE DELLE CANTINE. I pavimenti sono in ceramica effetto cotto; sulle volte e su alcune pareti è stato applicato un intonaco stollato di tipo rustico.

IMPIANTI. Il fabbricato è dotato di impianto di acqua corrente fredda e di riscaldamento dell'acqua calda, che è alimentato da una calderina a gas posta in cucina, come l'impianto di riscaldamento a termosifoni, che è presente anche nelle cantine. Si precisa che la zona non è collegata alla rete di distribuzione del gas metano, ma è servita da una rete locale di GPL, che sembra essere più costosa. Sono presenti anche una stufa in cucina e un caminetto nel soggiorno al piano terreno, entrambi con camino a tetto. Nelle due camere sono installati elementi a parete per il riscaldamento elettrico.

L'impianto elettrico presenta frutti e placche non recenti; sul tetto è installata un'antenna parabolica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 27/02/1997 al 10/01/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. A. CECCHINI	27/02/1997	22033	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LA SPEZIA	21/03/1997	1664	1283
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. P. BARATTA	10/01/2008	9039	3277
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LA SPEZIA	21/01/2008		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a LA SPEZIA il 21/01/2008
 Reg. gen. 517 - Reg. part. 81
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
 Rogante: NOT. P. BARATTA
 Data: 10/01/2008
 N° repertorio: 9040
 N° raccolta: 3278

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a LA SPEZIA il 13/01/2026
 Reg. gen. 154 - Reg. part. 129

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dalla relazione notarile depositata dalla parte procedente in data 19/01/2026, e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 15/03/2026 (all. n. 2).

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito di conservazione Ce, sub-ambito Tessuto edilizio storico del PUC vigente; sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente; per immobili ad uso abitativo con superficie di oltre 100 mq è ammissibile aumento di superficie utile del 15% fino max 30 mq.

VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 24/04/1985 G.U. 143 pubblicata 19/06/1985: "INTERO COMPLESSO DELLA VAL D'AVETO- MONTE PENNA- MONTE ZATTA, AREA DI INTERESSE NATURALISTICO E PANORAMICO DELLO APPENNINO LIGURE RICCO DI ZONE VERDI E PARTICOLARI CONFIGURAZIONI MORFOLOGICHE SPECIE SUI MONTI ZATTA-MAGGIORASCA-CAUCASO-RAMACETO".

VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona è soggetta a vincolo idrogeologico (delibera 163 del 15 maggio 1954 della Giunta Camerale della Spezia).

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DOCUMENTI REPERITI. Come da allegata attestazione del Comune di Maissana, dalle ricerche effettuate presso l'attuale sede nella frazione di Cembrano risulta una sola pratica presentata sull'immobile (in cui è ancora indicato l'indirizzo di via Tripoli 26 - vds. paragrafo "Cronistoria catastale"): la pratica 1314/1998 per opere di manutenzione straordinaria.

Nella visura storica catastale è registrata la presentazione di una planimetria per "diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica" in data 19/05/2005, ma non risulta siano state presentate pratiche per l'esecuzione di opere interne.

La planimetria catastale attuale è stata presentata in data 19/05/2005 e non sono disponibili planimetrie antecedenti.

STATO DEI LUOGHI. L'immobile, per la quasi totalità costruito con muri in pietra, è certamente stato edificato in data anteriore non solo al 1/9/1967, ma anche al 17/10/1942, data di entrata in vigore della L. 1150 del 17/8/1942 che ha subordinato a licenza edilizia l'edificazione nei centri abitati; fa eccezione la veranda addossata all'edificio, che ha ampi serramenti e muro di spessore esiguo, da cui si accede al soggiorno con un portoncino a due ante.

CONCLUSIONI. Non si hanno documenti che attestino lo stato legittimo dell'immobile, tuttavia si considera regolare sotto il profilo edilizio la parte edificata in pietra. Poiché la veranda non presenta caratteristiche riconducibili ad una edificazione ante 1942, non si può escludere che esistano ulteriori testimonianze storiche o documentali, che diano evidenza di irregolarità della veranda o di difformità della distribuzione interna.

L'attuale strumento urbanistico consentirebbe di regolarizzare l'ampliamento, come pure eventuali difformità interne in quanto attualmente conformi alle norme igienico edilizie. Si opera pertanto una detrazione prudenziale forfettaria del 5%.

AGIBILITA'. Non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente all'entrata in vigore del R.D. 1265/1934, che ha imposto l'obbligo di richiesta di abitabilità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti. Per la revisione degli impianti e il rilascio delle certificazioni, si stima un costo complessivo forfettario di 600,00 euro.

L'APE verrà depositato appena disponibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è compreso in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2

L'immobile si trova a una altitudine di 575 m s.l.m. in una frazione nell'entroterra di Sestri Levante costituita di immobili rurali storici variamente articolati e aggregati, con percorsi di dimensioni insufficienti per il transito delle automobili. L'appartamento, accessibile tramite un terrazzo di proprietà, sovrappassa la pubblica via, ed è articolato su due piani; le cantine sottostanti, con volte in pietra (ex stalle ribassate e ex-fienile), rimangono divise dalla suddetta pubblica via, da cui hanno accesso. L'appartamento ha una superficie netta di circa 83,40 mq; dal terrazzo di accesso, abitabile per di circa 22 mq si entra in una veranda che distribuisce alla cucina, a un ripostiglio e al disimpegno che dà accesso al soggiorno, al bagno e alla scala che conduce al primo piano, dove si trovano due camere; sul soggiorno si apre un piccolo studio. Le cantine sottostanti l'appartamento hanno altezza massima 2 m e 2,20 m; quella sul lato valle, sottostante la cucina, ha altezza max 4 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 220, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 34.100,00

CRITERI DI STIMA. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti, riportati e ampliati nell'allegato n. 8 .

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE. Dall'analisi dei dati riportati nell'allegato n. 8, emerge che la quasi totalità degli immobili venduti è classificata in categoria catastale A2: solo due immobili sono in categoria A/3, e solo quelli in Maissana sono in categoria A/4.

Escludendo le due transazioni che riguardano l'una 12 box e l'altra un magazzino di 138 mq, che non sono pertinenti, e le compravendite che comprendono anche un box, la media dei valori unitari di compravendita dal 2020 è pari a 520,34 €/mq. Se si considerano solo le compravendite 2024 e 2025 la media dei valori unitari di mercato risulta di 382,91 €/mq. Occorre inoltre rilevare le compravendite rilevate sono rivolte a un mercato di immobili nuovi o ristrutturati (categoria A/2) e si trovano tutti più a valle, molto più vicini alla strada provinciale. L'unica compravendita rilevata in Maissana è del mese di giugno del 2024 per un valore di € 22.500,00, e ha riguardato il trasferimento di proprietà di due immobili in categoria A4 per una superficie commerciale complessiva di 95 mq insieme a un immobile in categoria C/2 con superficie di 35 mq. Conteggiando al 25% l'immobile con destinazione a magazzino (come da all. C al D.P.R. 138/98), la superficie commerciale complessiva risulta di 103,75 mq e il valore unitario di € 216,87.

PORTALE ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it). Su questa piattaforma sono pubblicati due immobili nella zona, entrambi più a valle, e più vicini alla strada provinciale n. 523:

- appartamento in località Velva (Castiglione Chiavarese), via Nostra Signora della Guardia 94 (E.I. 344/2024), appartamento comprendente soggiorno, cucina, due camere, bagno e sottotetto non abitabile, cantine e box; sup. commerciale 124,56 mq. Valore unitario stimato dal perito per l'appartamento: 740,00 €/mq, e 465,00 €/mq per il box; prezzo base d'asta 94.643,69 € complessivi, invenduto in data 18/7/2025, invenduto base d'asta 70.983,00 (offerta minima 53.237,25) in data 13/11/2025, bandita per il 20/05/2026 al prezzo base d'asta di 44.983,00. Questo immobile è in condizioni peggiori di quello in esame. Rapportato al solo appartamento, il prezzo unitario dell'offerta minima dell'ultima asta deserta è 391,60 €/mq. Il fabbricato è più misero di quello in esame, in tato di conservazione peggiore.

- appartamento in prossimità di Velva (Castiglione Chiavarese), via alla Chiesa 6 (E.I. 498/2023), appartamento su tre piani comprendente al PT soggiorno e cucina, al P1 camera e ripostiglio, al P2 camera e bagno, cantina al piano interrato; sup. commerciale 91 mq, superficie netta 63 mq appartamento e cantina 13 mq. Lo stato di manutenzione è pessimo, Valore unitario stimato dal perito per l'appartamento: 190,00 €/mq; prezzo base d'asta 15.400,00 €; prima asta deserta 28/3/2025; seconda asta deserta 9/1/2026 base d'asta 11.550,00 € (offerta minima 8.662,00 €); bandita asta 22/5/2026 al prezzo base di 5.333,00 € (offerta minima 4.000 €) . Questo immobile è in cattive condizioni di manutenzioni.

VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE. I valori minimo e massimo per abitazioni di tipo economico in Maissana sono rispettivamente 450,00 e 650,00 €/mq (la scheda OMI è inserita nell'allegato 10).

Questi valori vengono riportati per completezza di informazione, perché in generale il libero mercato può discostarsi anche sensibilmente.

OFFERTA DEL LIBERO MERCATO. L'offerta di immobili in vendita nella zona è piuttosto ampia, e si attesta nella forbice dei valori OMI; anche i valori unitari nelle offerte sul libero mercato, che sono superiori, come ovvio, ai dati di compravendita, sono riportati come mera conferma di congruenza.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare la tipologia rurale dell'immobile e l'accessibilità, il valore della compravendita registrata dall'Agenzia delle Entrate (€/mq 216,87), i valori unitari delle offerte minime delle aste giudiziarie deserte (€/mq 391,60 e €/mq 190,00), si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 220,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2	155,00 mq	220,00 €/mq	€ 34.100,00	100,00%	€ 34.100,00
				Valore di stima:	€ 34.100,00

Valore di stima: € 34.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Potenziale irregolarità urbanistica	5,00	%
Certificazione degli impianti	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 30.090,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sottoscritta evidenzia che, nella planimetria catastale, sia il terrazzo di accesso, sia il cortile a nord e relativo passaggio voltato di accesso sono inclusi nella proprietà e rappresentati con l'indicazione "corte urbana" e la misura della superficie. Nella mappa catastale, invece, mentre il terrazzo risulta "graffato" con il simbolo della cediglia alla particella 220, non lo è la corte a nord. Si esprime perciò riserva circa la proprietà della corte a nord, cui si accede anche da altre proprietà.

Sul punto si precisa che:

- l'atto di provenienza (all.n. 3) descrive gli immobili in modo sintetico e non consente di chiarire la questione (pag. 4: "...fabbricato ad uso civile abitazione composto da un piano terreno, un piano primo e un piano secondo, di complessivi vani catastali 8 e distinto con il civico n. 26 della via Roma. Detto immobile, nel suo complesso confina: proprietà Rolandelli o aventi causa, da due lati strada comunale, proprietà Glicerini o aventi causa");

- non esiste planimetria catastale antecedente a quella presentata in data 19/05/2005 (all. n. 4).

Contestualmente all'acquisto del bene in esame, l'esecutato ha acquistato anche un terreno di 700 mq circa a breve distanza, tuttora in proprietà.

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.

Bogliasco, li 27/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura servizio Pubblicità Immobiliare
- ✓ N° 3 Altri allegati - atto di provenienza Not. baratta 2008
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura catastale, planimetria e estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria da rilievi 3/3/2026
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - attestazione del Comune di Maissana e copia pratica 1314/98
- ✓ N° 8 Altri allegati - elementi per la stima

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2

L'immobile si trova a una altitudine di 575 m s.l.m. in una frazione nell'entroterra di Sestri Levante costituita di immobili rurali storici variamente articolati e aggregati, con percorsi di dimensioni insufficienti per il transito delle automobili. L'appartamento, accessibile tramite un terrazzo di proprietà, sovrappassa la pubblica via, ed è articolato su due piani; le cantine sottostanti, con volte in pietra (ex stalle ribassate e ex-fienile), rimangono divise dalla suddetta pubblica via, da cui hanno accesso. L'appartamento ha una superficie netta di circa 83,40 mq; dal terrazzo di accesso, abitabile per di circa 22 mq si entra in una veranda che distribuisce alla cucina, a un ripostiglio e al disimpegno che dà accesso al soggiorno, al bagno e alla scala che conduce al primo piano, dove si trovano due camere; sul soggiorno si apre un piccolo studio. Le cantine sottostanti l'appartamento hanno altezza massima 2 m e 2,20 m; quella sul lato valle, sottostante la cucina, ha altezza max 4 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 220, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in ambito di conservazione Ce, sub-ambito Tessuto edilizio storico del PUC vigente; sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente; per immobili ad uso abitativo con superficie di oltre 100 mq è ammissibile aumento di superficie utile del 15% fino max 30 mq. VINCOLI PAESAGGISTICI: la zona è sottoposta alla tutela prevista dalla parte III del D.lgs. 42/2004 - vincolo paesaggistico (bellezza di insieme) - D.M. 24/04/1985 G.U. 143 pubblicata 19/06/1985: "INTERO COMPLESSO DELLA VAL D'AVETO- MONTE PENNA- MONTE ZATTA, AREA DI INTERESSE NATURALISTICO E PANORAMICO DELLO APPENNINO LIGURE RICCO DI ZONE VERDI E PARTICOLARI CONFIGURAZIONI MORFOLOGICHE SPECIE SUI MONTI ZATTA-MAGGIORASCA-CAUCASO-RAMACETO". VINCOLO IDROGEOLOGICO. La zona è soggetta a vincolo idrogeologico (delibera 163 del 15 maggio 1954 della Giunta Camerale della Spezia). VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 30.090,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.090,00

Bene N° 1 - Appartamento					
Ubicazione:	Maissana (SP) - VIA ROMA 26, piano T-1-2				
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Quota</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Superficie</td> <td>155,00 mq</td> </tr> </table>	Quota	1/1	Superficie	155,00 mq
Quota	1/1				
Superficie	155,00 mq				
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 220, Sub. 1, Categoria A4				
Stato conservativo:	Il tetto e le facciate sono stati oggetto di manutenzione (presumibilmente nel 1998, quando è stata presentata una pratica edilizia per lavori di manutenzione straordinaria che prevedevano il rifacimento del tetto e sostituzione integrale dell'intonaco con camicia di cemento); non si trovano tuttavia in buono stato di conservazione, forse proprio per la tipologia di intonaco applicato (in cemento) che non consente la traspirazione all'esterno dell'umidità di risalita: l'immobile presenta sulle pareti interne diffuse macchie di umidità e sfarinature della rasatura. La documentazione fotografica, acquisita nel sopralluogo del 03/03/2026, è allegata con il n. 6.				
Descrizione:	L'immobile si trova a una altitudine di 575 m s.l.m. in una frazione nell'entroterra di Sestri Levante costituita di immobili rurali storici variamente articolati e aggregati, con percorsi di dimensioni insufficienti per il transito delle automobili. L'appartamento, accessibile tramite un terrazzo di proprietà, sovrappassa la pubblica via, ed è articolato su due piani; le cantine sottostanti, con volte in pietra (ex stalle ribassate e ex-fienile), rimangono divise dalla suddetta pubblica via, da cui hanno accesso. L'appartamento ha una superficie netta di circa 83,40 mq; dal terrazzo di accesso, abitabile per di circa 22 mq si entra in una veranda che distribuisce alla cucina, a un ripostiglio e al disimpegno che dà accesso al soggiorno, al bagno e alla scala che conduce al primo piano, dove si trovano due camere; sul soggiorno si apre un piccolo studio. Le cantine sottostanti l'appartamento hanno altezza massima 2 m e 2,20 m; quella sul lato valle, sottostante la cucina, ha altezza max 4 m.				
Vendita soggetta a IVA:	NO				