

# TRIBUNALE DI LA SPEZIA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**UniCredit S.p.A.**

contro:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**R.G.E. 219/2013**

**Giudice: Serena Papini**

### ELABORATO PERITALE

del 01/04/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Mauro Lenzi  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di La Spezia al N. 809  
iscritto all'Albo del Tribunale di La Spezia  
CF: LNZMRA58E09E463H  
con studio in La Spezia (SP) Piazza Beverini, 4  
telefono: 018722080  
fax: 0187753112  
email: geom.lenzi@geometralenzi.com  
email (pec): mauro.lenzi@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 219/2013 La Spezia

**LOTTO 1**

BENI IN BOLANO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Bolano via Martiri d'Ungheria 2, frazione Ceparana:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **113,00** Mq.

L'appartamento è posto al primo piano di un edificio, elevato due piani fuori terra. L'immobile è raggiungibile dopo aver percorso due rampe di scale esterne che conducono ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. L'unità immobiliare è composta da una zona giorno, formata da un disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina e dispensa, e da una zona notte, formata da un disimpegno, due camere, di cui una dotata di un tezzazzo loggiato, ed un servizio igienico. Fa parte della consistenza del bene una cantina, accessibile dal pianerottolo intermedio delle scale esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, l'appartamento; al piano terra, la cantina, ha un'altezza interna di 3,10 m., l'appartamento; 3,20 m. la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 445 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 508,19 Euro, indirizzo catastale: via Martiri d'Ungheria 2, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione dei sub. 1 e 2 - classamento e rendita proposti soggetti a controllo ed accertamento ai sensi del D.M. 701/94

Coerenze: L'appartamento confina sotto con l'unità immobiliare identificata con il sub. 3, lotto 2 della procedura; sopra con il tetto; sui quattro lati con l'aria, sulla corte identificata con il sub. 6, bene comune non censibile al lotto 1 e 2. L'area urbana, di cui al sub. 6, confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

1) l'area urbana, di cui al sub. 6, corte circostanziale all'edificio, è identificata quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; detta area ha un accesso pedonale da via San Venanzio, individuato dal numero civico 54, un accesso pedonale da via Martiri d'Ungheria, individuato dal numero civico 2, oltre ad un possibile accesso carrabile, sempre da via Martiri d'Ungheria. 2) l'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnato alla ditta intestataria di entrambi i Lotti. 3) il locale caldaia, di cui al sub. 5, è identificato quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; risulta essere un locale autonomo, posto al piano terra, con accesso indipendente dal lato nord-ovest della corte circostanziale al fabbricato.

- foglio 11 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via

Martiri d'Ungheria SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2  
Coerenze: il locale caldaia confina: sotto con il suolo; sopra con il sub. 4; a nord-est con l'area urbana sub. 6; a sud-est e sud-ovest con il sub. 3; a nord-ovest con il sub. 4

**bene comune non censibile ai sub. 3-4**

- foglio 11 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: L'area urbana confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

**bene comune non censibile ai sub. 3 - 4**

- foglio 11 particella 445 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: Il marciapiede pubblico stradale confina: a nord-est con il sub. 6; a sud-est con il prosieguo dello stesso marciapiede (mediante porzione della particella 731); a sud-ovest con la via San Venanzio; a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria.

L'area urbana corrisponde al marciapiede stradale; pertanto è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente. Essendo oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento la particella resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 113,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.700,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.700,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 101.700,00</b>
- Data della valutazione:	<b>01/04/2015</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'esecutata è proprietaria della quota di 1/2 degli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, omologato dal Tribunale della Spezia, repertorio n. 2570 del 3/07/2009, trascritto a Sarzana il 17/09/2009, al n. 2613 R.P.

Con atto giudiziario del Tribunale della Spezia, repertorio n. 6026 del 27/06/2014, è stata proposta domanda giudiziale di inefficacia parziale del suddetto verbale di separazione consensuale, della parte in cui è stato disposto il trasferimento del 50% dei beni a favore dell'esecutata.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**La domanda giudiziale di inefficacia parziale del verbale di separazione consensuale è successiva all'istanza di vendita.**

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di inefficacia parziale del verbale di separazione consensuale stipulata il 27/06/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 6026 di repertorio, trascritta il 08/08/2014 a Sarzana ai nn. 2051 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 603 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 a Sarzana ai nn. 432 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.943,47.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 29/09/2011 a firma di Tribunale della Spezia, sez. distaccata di Sarzana ai nn. 1264 di repertorio, trascritta il 22/11/2011 a Sarzana ai nn. 2944 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di

esproprio

- pignoramento, stipulata il 28/10/2013 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2823 di repertorio, trascritta il 02/12/2013 a Sarzana ai nn. 2895 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, sono dotati di parti comuni quali l'area pertinenziale (sub. 6), circostante l'edificio e recintata a perimetro, ed il locale caldaia (sub. 5), posto al piano terra; non risulta alcuna regolamentazione al riguardo della relativa gestione.

L'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 2570 di repertorio, trascritto il 17/09/2009 a Sarzana ai nn. 2613 R.P., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.  
L'esecutata è divenuta proprietaria della quota di 1/2 degli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, omologato dal Tribunale della Spezia, repertorio n. 2570 del 3/07/2009, trascritto a Sarzana il 17/09/2009, al n. 2613 R.P. Il suddetto verbale è oggetto di domanda giudiziale di inefficacia parziale.
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 25/02/2002), registrato il 31/05/2002 a Sarzana ai nn. 24 vol. 426, in forza di dichiarazione di successione

### 6.2. Precedenti proprietari:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 25/02/2002)
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di dichiarazione di successione (dal 25/02/2002 fino al 03/07/2009), registrato il 31/05/2002 a Sarzana ai nn. 24 vol. 426, in forza di dichiarazione di successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia N. 0, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione fabbricato civile abitazione in Ceparana, rilasciata il 06/11/1969.  
La costruzione del fabbricato originario, costituito dal solo piano terra, risale agli anni '50
- Concessione edilizia in sanatoria - condono edilizio ex lege 47/85 N. 422/C, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del fabbricato, presentata il 01/04/1986 con il n. 505 di protocollo, rilasciata il 09/04/1993

### 7.2. Situazione urbanistica:

- P.U.C. adottato, in forza di delibera n° 18 del 21/09/2013 , l'immobile ricade in zona ACE-TIU-Ma. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 104 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere...omissis... e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente: a. la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. il restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamento; c. adeguamento funzionale (RE1) di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammessa la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm. d. sostituzione edilizia SE di edifici residenziali mediante demolizione e riaccorpamento anche di più volumi edilizi con contestuale riqualificazione delle aree libere e formazione di marciapiedi o tratti ciclo-pedonali, con un ampliamento del 20% rispetto alla SA preesistente e legittimata alla data di adozione del PUC, con altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente più un eventuale piano fuori terra (3 ml) , purchè sia dimostrata la compatibilità dell'ampliamento in termini compositivi, formali e tipologico-funzionali rispetto al tessuto insediativo circostante. e. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 1.00 quella preesistente; f. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sa minima ammessa per Uim è pari a 45 m2. g. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri: ?? H max = 10, 50 m f) Interventi di nuova costruzione Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme Pertinenze ammesse nell'ambito: ?? per destinazioni residenziali e turistico ricettive o gazebo o pergolato o barbecue-forno o tettoia o ricovero animali da cortile / cani o impianti tecnologici o muri pertinenziali ?? a servizio di strutture commerciali o gazebo, pergolati e tettoie o strutture ombreggianti parcheggi o impianti tecnologici g) Modalità d'attuazione Il PUC si attua generalmente mediante titolo edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) costruzione di una tettoia a copertura di parte della terrazza d'ingresso; 2) variazioni prospettiche della morfologia del tetto e relativo cornicione, delle rifiniture e dei materiali in opera, relativamente ai parapetti dei terrazzi d'ingresso e del corpo scala; traslazione della porta finestra della cucina, mancata rappresentazione dei pilastri del balcone loggiato; 3) variazione della distribuzione interna dei locali del piano abitativo; 4) variazione, della conformazione ed estensione allo spazio tecnico sottoscala del locale deposito, a cui si accede dalla scala d'ingresso, oggetto di

fusione nella consistenza dell'unità immobiliare stessa; 5) costruzione di un camino nella cantina e relativa canna fumaria; 6) l'altezza interna dell'appartamento, dichiarata ai fini del condono edilizio, è di m. 3,00 mentre nello stato di fatto risulta misurabile in m. 3,10. A proposito delle altezze e delle variazioni prospettive indicate si ritiene che il fabbricato non presenti segni di avvenute modifiche, successive alle due fasi distinte edificatorie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria, ad eccezione del punto 1) riguardante la tettoia che pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per progetto in sanatoria, sanzioni, diritti comunali, spese di demolizione delle opere non sanabili: 10.000,00 Euro

Criticità: **media**

Questa situazione è riferita solamente a punti da 2 a 6

#### 8.2. Conformità catastale:

•

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

#### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

### BENI IN BOLANO VIA MARTIRI D'UNGHERIA 2, FRAZIONE CEPARANA **APPARTAMENTO** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **113,00** Mq.

L'appartamento è posto al primo piano di un edificio, elevato due piani fuori terra. L'immobile è raggiungibile dopo aver percorso due rampe di scale esterne che conducono ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. L'unità immobiliare è composta da una zona giorno, formata da un disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina e dispensa, e da una zona notte, formata da un disimpegno, due camere, di cui una dotata di un tezzazzo loggiato, ed un servizio igienico. Fa parte della consistenza del bene una cantina, accessibile dal pianerottolo intermedio delle scale esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, l'appartamento; al piano terra, la cantina, ha un'altezza interna di 3,10 m., l'appartamento; 3,20 m. la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 445 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 508,19 Euro, indirizzo catastale: via Martiri d'Ungheria 2, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione dei sub. 1 e 2 - classamento e rendita proposti soggetti a controllo ed accertamento ai sensi del D.M. 701/94  
Coerenze: L'appartamento confina sotto con l'unità immobiliare identificata con il sub. 3, lotto 2 della procedura; sopra con il tetto; sui quattro lati con l'aria, sulla corte identificata con il sub. 6, bene comune non censibile al lotto 1 e 2. L'area urbana, di cui al sub. 6, confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che

rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

1) l'area urbana, di cui al sub. 6, corte circostanziale all'edificio, è identificata quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; detta area ha un accesso pedonale da via San Venanzio, individuato dal numero civico 54, un accesso pedonale da via Martiri d'Ungheria, individuato dal numero civico 2, oltre ad un possibile accesso carrabile, sempre da via Martiri d'Ungheria. 2) l'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti. 3) il locale caldaia, di cui al sub. 5, è identificato quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; risulta essere un locale autonomo, posto al piano terra, con accesso indipendente dal lato nord-ovest della corte circostanziale al fabbricato.

- foglio 11 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Martiri d'Ungheria SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: il locale caldaia confina: sotto con il suolo; sopra con il sub. 4; a nord-est con l'area urbana sub. 6; a sud-est e sud-ovest con il sub. 3; a nord-ovest con il sub. 4

**bene comune non censibile ai sub. 3-4**

- foglio 11 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: L'area urbana confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

**bene comune non censibile ai sub. 3 - 4**

- foglio 11 particella 445 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: Il marciapiede pubblico stradale confina: a nord-est con il sub. 6; a sud-est con il prosieguo dello stesso marciapiede (mediante porzione della particella 731); a sud-ovest con la via San Venanzio; a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria.

L'area urbana corrisponde al marciapiede stradale; pertanto è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente. Essendo oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento la particella resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia - Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti - autobus distante 0,60 km  
- autostrada distante 4,5 km

nella media



nella media



*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

L'unità immobiliare è sita in via Martiri d'Ungheria n. 2, località Ceparana del comune di Bolano. L'appartamento, posto al primo piano di un edificio elevato due piani fuori terra, è raggiungibile dopo aver percorso due rampe di scale esterne in muratura, che conducono ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. I gradini e la pavimentazione del terrazzo sono rivestiti in elementi di cotto; i parapetti, in muratura intonacata e tinteggiata, sono rifiniti con copertine di pietra. Una porzione di terrazzo, quella prospiciente il locale cucina, è coperta da una struttura, in travi reticolari metalliche e legno, che dovrà essere rimossa in quanto realizzata senza titolo edilizio. L'ingresso, aperto sul soggiorno, disimpegna il locale cucina, dotato di dispensa, e la zona notte. Nel locale dispensa si trova, a soffitto, la botola per accedere al sottotetto ispezionabile. Un corridoio distribuisce due camere, di cui una dotata di terrazzo loggiato, ed il servizio igienico. Fa parte della consistenza del bene una cantina, accessibile dal pianerottolo intermedio delle scale esterne. I materiali di rifinitura e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione. L'unità immobiliare gode dei diritti comuni sul locale caldaia (sub. 5) e sulla corte circostanziale all'edificio (sub. 6), oltre che sull'area urbana (sub.7) utilizzata a marciapiede pubblico, non regolarizzata ai fini dell'esproprio da parte del comune di Bolano.

**NOTA:** Si fa presente che i beni immobili, oggetto di procedura, necessitano di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013) ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

- delle componenti edilizie:		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in legno e vetro		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte ad un'anta realizzati in legno tamburato		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di cotto		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad un'anta realizzato in legno		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in cotto		☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti:		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non certificata		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> con alimentazione a rete pubblica conformità: non certificata		☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: con alimentazione in diretta da rete comunale  
conformità: non certificata

★★★★★★★★★★

*termico*: calderina con alimentazione in gas rete  
pubblica i diffusori sono in elementi radianti in  
alluminio conformità: non certificata

★★★★★★★★★★

- delle strutture:

*scale esterne*: a rampa unica

★★★★★★★★★★

*copertura*: a falde costruita in legno

★★★★★★★★★★

*Consistenza*:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento ed accessori diretti ed indiretti	113,00	x 100 %	= 113,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>		<b>113,00</b>

*Valore di mercato*:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero*:

Valore superficie principale: 113,00 x 1.800,00 = **203.400,00**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **203.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **101.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dell'appartamento si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia e Sarzana, ufficio tecnico di La Spezia, agenzie: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

*Valore di Mercato (OMV)*:

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,00	0,00	203.400,00	101.700,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota*:

La quota esecutata pari ad 1/2 è relativa ad entrambi i lotti 1 e 2. Pertanto non è comodamente divisibile se non a fronte di un giudizio di divisione con attribuzione di un lotto all'esecutata e dell'altro alla comproprietaria.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	<b>10.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>91.700,00</b>

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	<b>0,00</b>
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>91.700,00</b>

PROCEDURA N. R.G.E. 219/2013 La Spezia

**LOTTO 2**

BENI IN BOLANO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Bolano via San Venanzio 54, frazione Ceparana:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **114,00** Mq.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio, elevato due piani fuori terra. L'immobile è raggiungibile attraverso una piccola rampa di scale esterne che conduce ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. L'unità immobiliare è composta da un corridoio d'ingresso che disimpegna, quattro vani, un servizio igienico ed un locale cucina che ha accesso diretto all'area cortilizia comune. Fanno parte della consistenza del bene una cantina ed un piccolo locale di deposito a livello sottostrada; entrambi i locali hanno accessi indipendenti diretti dalla corte comune circostanziale all'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, appartamento e cantina; al S1 loc. deposito, ha un'altezza interna di appartamento 3,20 m; cantina 3,95 m; deposito 1,70.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 445 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 508,19 Euro, indirizzo catastale: via San Venanzio 54, piano: primo sottostrada e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 2 - classamento e rendita proposti soggetti a controllo ed accertamento ai sensi del D.M. 701/94

Coerenze: L'appartamento confina: sotto in parte con il suolo ed in parte con il locale di deposito, facente parte della consistenza del bene; sopra con l'unità immobiliare identificata con il sub. 4, lotto 1 della procedura; sui quattro lati con l'aria, sulla corte identificata con il sub. 6, bene comune non censibile al lotto 1 e 2. L'area urbana, di cui al sub. 6, confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

1) l'area urbana, di cui al sub. 6, corte circostanziale all'edificio, è identificata quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; detta area ha un accesso pedonale da via San Venanzio, individuato dal numero civico 54, un accesso pedonale da via Martiri d'Ungheria, individuato dal numero civico 2, oltre ad un possibile accesso carrabile, sempre da via Martiri d'Ungheria. 2) l'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti. 3) il locale caldaia, di cui al sub. 5, è identificato quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; risulta essere un locale autonomo, posto al piano terra, con accesso indipendente dal lato nord-ovest della corte circostanziale al fabbricato.

- foglio 11 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Martiri d'Ungheria SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2  
Coerenze: il locale caldaia confina: sotto con il suolo; sopra con il sub. 4; a nord-est con l'area urbana sub. 6; a sud-est e sud-ovest con il sub. 3; a nord-ovest con il sub. 4  
**bene comune non censibile ai sub. 3-4**
- foglio 11 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2  
Coerenze: L'area urbana confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.  
**bene comune non censibile ai sub. 3-4**
- foglio 11 particella 445 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2  
Coerenze: Il marciapiede pubblico stradale confina: a nord-est con il sub. 6; a sud-est con il prosieguo dello stesso marciapiede (mediante porzione della particella 731); a sud-ovest con la via San Venanzio; a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria.  
L'area urbana corrisponde al marciapiede stradale; pertanto è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente. Essendo oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento la particella resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 114,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.500,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.500,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 85.500,00</b>
- Data della valutazione:	<b>01/04/2015</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo. L'esecutata è proprietaria della quota di 1/2 degli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, omologato dal Tribunale della Spezia, repertorio n. 2570 del 3/07/2009, trascritto a Sarzana il 17/09/2009, al n. 2613 R.P.

Con atto giudiziario del Tribunale della Spezia, repertorio n. 6026 del 27/06/2014, è stata proposta domanda giudiziale di inefficacia parziale del suddetto verbale di separazione consensuale, della parte in cui è stato disposto il trasferimento del 50% dei beni a favore dell'esecutata.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**La domanda giudiziale di inefficacia parziale del verbale di separazione consensuale è successiva all'istanza di vendita.**

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di inefficacia parziale del verbale di separazione consensuale stipulata il 27/06/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 6026 di repertorio, trascritta il 08/08/2014 a Sarzana ai nn. 2051 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 603 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 a Sarzana ai nn. 432 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €70.000,00.

Importo capitale: €50.943,47.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 29/09/2011 a firma di Tribunale della Spezia, sez. distaccata di Sarzana ai nn. 1264 di repertorio, trascritta il 22/11/2011 a Sarzana ai nn. 2944 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di

esproprio

- pignoramento, stipulata il 28/10/2013 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2823 di repertorio, trascritta il 02/12/2013 a Sarzana ai nn. 2895 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2.

La quota di 1/2 è riferita ai beni immobili di cui al foglio 11: particella 445 sub. 4 (ex sub. 2) Lotto 1 della perizia particella 445 sub. 3 (ex sub. 1) Lotto 2 della perizia; oltre ai subalterni di nuova costituzione: particella 445 sub. 5, locale caldaia bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 6, area urbana bene comune non censibile ai sub. 3 e 4 particella 445 sub. 7, area urbana di mq. 23 oggetto di esproprio

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |   |        |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, sono dotati di parti comuni quali l'area pertinenziale (sub. 6), circostante l'edificio e recintata a perimetro, ed il locale caldaia (sub. 5), posto al piano terra; non risulta alcuna regolamentazione al riguardo della relativa gestione.

L'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnato alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuale proprietario:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 25/02/2002), registrato il 31/05/2002 a Sarzana ai nn. 24 vol. 426, in forza di dichiarazione di successione
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 03/07/2009), con atto stipulato il 03/07/2009 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 2570 di repertorio, trascritto il 17/09/2009 a Sarzana ai nn. 2613 R.P., in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni.

L'esecutata è divenuta proprietaria della quota di 1/2 degli immobili, di cui al Lotto 1 e 2, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, omologato dal Tribunale della Spezia, repertorio n. 2570 del 3/07/2009, trascritto a Sarzana il 17/09/2009, al n. 2613 R.P. Il suddetto verbale è oggetto di domanda giudiziale di inefficacia parziale.

### 6.2. Precedenti proprietari:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 25/02/2002)
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 25/02/2002 fino al 03/07/2009), registrato il 31/05/2002 a Sarzana ai nn. 24 vol. 426, in forza di dichiarazione di successione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia N. 0, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione fabbricato civile abitazione in Ceparana, rilasciata il 06/11/1969.  
La costruzione del fabbricato originario, costituito dal solo piano terra, risale agli anni '50
- Concessione edilizia in sanatoria - condono edilizio ex lege 47/85 N. 422/C, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del fabbricato, presentata il 01/04/1986 con il n. 505 di protocollo, rilasciata il 09/04/1993

### 7.2. Situazione urbanistica:

- P.U.C. adottato, in forza di delibera n° 18 del 21/09/2013, l'immobile ricade in zona ACE-TIU-Ma. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 104 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere... omissis... e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente: a. la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. il restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamento; c. adeguamento funzionale (RE1) di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammessa la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm. d. sostituzione edilizia SE di edifici residenziali mediante demolizione e riaccorpamento anche di più volumi edilizi con contestuale riqualificazione delle aree libere e formazione di marciapiedi o tratti ciclo-pedonali, con un ampliamento del 20% rispetto alla SA preesistente e legittimata alla data di adozione del PUC, con altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente più un eventuale piano fuori terra (3 ml) , purchè sia dimostrata la compatibilità dell'ampliamento in termini compositivi, formali e tipologico-funzionali rispetto al tessuto insediativo circostante. e. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 1.00 quella preesistente; f. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sa minima ammessa per Uim è pari a 45 m2. g. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri: ?? H max = 10, 50 m f) Interventi di nuova costruzione Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme Pertinenze ammesse nell'ambito: ?? per destinazioni residenziali e turistico ricettive o gazebo o pergolato o barbecue-forno o tettoia o ricovero animali da cortile / cani o impianti tecnologici o muri pertinenziali ?? a servizio di strutture commerciali o gazebo, pergolati e tettoie o strutture ombreggianti parcheggi o impianti tecnologici g) Modalità d'attuazione Il PUC si attua generalmente mediante titolo edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) variazioni prospettiche delle aperture della cantina e della cucina; della morfologia del tetto e del relativo cornicione, delle rifiniture e dei materiali in opera, relativamente ai parapetti delle finestre; 2) mancata rappresentazione dell'apertura d'accesso al locale deposito, posto al piano sottostrada; 3) variazione della posizione della rampa di scale d'accesso sulla via San Venanzio a seguito della realizzazione del marciapiede pubblico stradale; 4) mancata indicazione delle diversità di quota nella cantina ; 5) l'altezza interna dell'appartamento, dichiarata ai fini del condono edilizio, è di m.

3,00 mentre nello stato di fatto risulta misurabile in m. 3,20. A proposito delle altezze e delle variazioni prospettiche indicate si ritiene che il fabbricato non presenti segni di avvenute modifiche, successive alle due fasi distinte edificatorie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per progetto in sanatoria, sanzioni, diritti comunali: 5.000,00 Euro

Criticità: **media**

8.2. *Conformità catastale:*

•

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN BOLANO VIA SAN VENANZIO 54, FRAZIONE CEPARANA  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **114,00** Mq.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio, elevato due piani fuori terra. L'immobile è raggiungibile attraverso una piccola rampa di scale esterne che conduce ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. L'unità immobiliare è composta da un corridoio d'ingresso che disimpegna, quattro vani, un servizio igienico ed un locale cucina che ha accesso diretto all'area cortilizia comune. Fanno parte della consistenza del bene una cantina ed un piccolo locale di deposito a livello sottostrada; entrambi i locali hanno accessi indipendenti diretti dalla corte comune circostanziale all'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, appartamento e cantina; al S1 loc. deposito, ha un'altezza interna di appartamento 3,20 m; cantina 3,95 m; deposito 1,70.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 445 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 508,19 Euro, indirizzo catastale: via San Venanzio 54, piano: primo sottostrada e terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 2 - classamento e rendita proposti soggetti a controllo ed accertamento ai sensi del D.M. 701/94

Coerenze: L'appartamento confina: sotto in parte con il suolo ed in parte con il locale di deposito, facente parte della consistenza del bene; sopra con l'unità immobiliare identificata con il sub. 4, lotto 1 della procedura; sui quattro lati con l'aria, sulla corte identificata con il sub. 6, bene comune non censibile al lotto 1 e 2. L'area urbana, di cui al sub. 6, confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

1) l'area urbana, di cui al sub. 6, corte circostanziale all'edificio, è identificata quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; detta area ha un accesso

pedonale da via San Venanzio, individuato dal numero civico 54, un accesso pedonale da via Martiri d'Ungheria, individuato dal numero civico 2, oltre ad un possibile accesso carrabile, sempre da via Martiri d'Ungheria. 2) l'area urbana, corrispondente al marciapiede stradale, è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente con la particella 445 sub. 7, essendo stata oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento; pertanto la particella 445 sub. 7 resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti. 3) il locale caldaia, di cui al sub. 5, è identificato quale bene comune non censibile ad entrambi i lotti 1 e 2, rispettivamente sub. 4 e sub. 3; risulta essere un locale autonomo, posto al piano terra, con accesso indipendente dal lato nord-ovest della corte circostanziale al fabbricato.

- foglio 11 particella 445 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Martiri d'Ungheria SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: il locale caldaia confina: sotto con il suolo; sopra con il sub. 4; a nord-est con l'area urbana sub. 6; a sud-est e sud-ovest con il sub. 3; a nord-ovest con il sub. 4

**bene comune non censibile ai sub. 3-4**

- foglio 11 particella 445 sub. 6 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: L'area urbana confina a nord-est con la particella 444; a sud-est con la particella 731; a sud-ovest con la particella 445 sub.7 (che rappresenta il marciapiede pubblico stradale su via San Venanzio); a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria, strada cieca identificata con la particella 563, intestata a terzi estranei alla procedura.

**bene comune non censibile ai sub. 3-4**

- foglio 11 particella 445 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 23 mq, indirizzo catastale: via San Venanzio SNC, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/03/2015 n. 6814.1/2015 in atti dal 26/03/2015, prot. n. SP0033601, con soppressione del sub. 1-2

Coerenze: Il marciapiede pubblico stradale confina: a nord-est con il sub. 6; a sud-est con il prosieguo dello stesso marciapiede (mediante porzione della particella 731); a sud-ovest con la via San Venanzio; a nord-ovest con via Martiri d'Ungheria.

L'area urbana corrisponde al marciapiede stradale; pertanto è stata scorporata dalla consistenza dei Lotti 1 e 2, ai fini della procedura, ed identificata autonomamente. Essendo oggetto di esproprio, da parte del comune di Bolano, non regolarizzato ai fini del trasferimento la particella resta assegnata alla ditta intestataria di entrambi i Lotti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia - Sarzana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti	- autobus distante 0,60 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 4,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Descrizione dettagliata:*

L'unità immobiliare è sita in via San Venanzio 54, località Ceparana del comune di Bolano. L'appartamento, posto al piano terra di un edificio elevato due piani fuori terra, è raggiungibile attraverso una rampa di scale esterna in muratura, che conduce ad un terrazzo fronteggiante l'ingresso. I gradini e la pavimentazione del terrazzo sono rivestiti in elementi di cotto. Il corridoio d'ingresso disimpegna quattro vani, un servizio igienico ed un locale cucina che ha accesso diretto all'area cortilizia comune. Fanno parte della consistenza del bene una cantina ed un piccolo locale di deposito a livello sottostrada; entrambi i locali hanno accessi indipendenti diretti dalla corte comune circostanziale all'edificio. I materiali di rifinitura e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione. L'unità immobiliare gode dei diritti comuni sul locale caldaia (sub. 5) e sulla corte circostanziale all'edificio (sub. 6), oltre che sull'area urbana (sub.7) utilizzata a marciapiede pubblico.

**NOTA:** Si fa presente che i beni immobili, oggetto di procedura, necessitano di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che i relativi adempimenti (di cui al D.L. 63/2013 convertito dalla L. 90/2013) ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* ad ante realizzati in legno. solo l'infisso della cucina è stato sostituito: risulta essere in pvc con doppio vetro. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte ad un'anta realizzati in legno tamburato e vetro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di cotto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di graniglia e lastre di marmo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* a doppia anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: sopra luce ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc. solo la protezione esterna dell'infisso della cucina è stato sostituito: risulta essere una persiana in pvc. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco si cemento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in cucina e servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scaie:* esterna con rivestimento in cotto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- degli impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non certificata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas:* con alimentazione a bombola del gas. l'erogazione del gas dalla rete pubblica è stata chiusa. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* con alimentazione in diretta da rete comunale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: non certificata

*termico*: l'impianto di riscaldamento termico risulta non funzionante. E' stato installato, nel servizio igienico, un boiler elettrico per l'erogazione dell'acqua calda.

★★★★★★★★★★

- delle strutture:

*scale esterne*: a rampa unica

*copertura*: a falde costruita in legno

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★

*Consistenza*:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento ed accessori diretti ed indiretti	114,00	x 100 %	= 114,00
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>		<b>114,00</b>

*Valore di mercato*:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero*:

Valore superficie principale: 114,00 x 1.500,00 = **171.000,00**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **171.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **85.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Alla stima del valore di mercato dell'appartamento si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili tra di loro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia e Sarzana, ufficio tecnico di La Spezia, agenzie: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,00	0,00	171.000,00	85.500,00

*Giudizio di comoda divisibilità della quota*:

La quota esecutata pari ad 1/2 è relativa ad entrambi i lotti 1 e 2. Pertanto non è comodamente divisibile se non a fronte di un giudizio di divisione con attribuzione di un lotto all'esecutata e dell'altro alla comproprietaria.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	<b>5.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>80.500,00</b>

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	<b>0,00</b>
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>80.500,00</b>

data 01/04/2015

il tecnico incaricato  
Mauro Lenzi