



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.
33/2018
e riunita 34/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Gabriele Giovanni GAGGIOLI

CUSTODE:

Dott. MARCO PODESTÀ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. PAOLO FRANCONETTI

iscritto all'Albo Geometri della provincia della Spezia al N. 1013

iscritto all'Albo del Tribunale della Spezia

cf: FRNPLA67L11E463S

con studio alla SPEZIA (SP) via Giacomo LEOPARDI n.79

telefono: 0187507304

fax: 0187565488

email: paolo.franconetti@studiosarbunk.com

(pec): paolo.franconetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 33 e 34/2018

PREMESSE

- La procedura principale r.g. 33/2018, che interessa gli immobili di cui al fg.6 mapp.288 subb.7-9-17-25-26 e mapp.985 sub.1 Comune di Portovenere, veniva sospesa dal Sig. G.E. in data 16/7/2018, su istanza del precedente *** DATO OSCURATO *** ex art.624 bis c.p.c.
- Nel frattempo, la procedura r.g. 34/2018, non ancora riunita, che interessa solo una parte dei beni di cui alla procedura principale e precisamente quelli di cui al fg.6 mapp.288 subb.7 e 17 Comune di Portovenere, seguiva il suo corso e nel febbraio 2019 veniva depositata dall'esperto incaricato, Arch. Simona Zanotto, la relazione di stima.
- In data 4/06/2019 veniva disposta d'Ufficio la riunione delle due procedure.
- *** DATO OSCURATO *** , procedente nel ruolo 34/2018 ed intervenuta nel ruolo 33/2018, per il tramite della mandataria *** DATO OSCURATO *** , dava nuovo impulso alla procedura r.g. 33/2018 notificando il ricorso per la sua riassunzione.
- All'udienza del 3/12/2019 il Sig. G.E., preso atto, disponeva la **prosecuzione delle operazioni di stima** da parte dello scrivente **per i beni immobili non periziati dall'Arch. Simona Zanotto**.
- *** DATO OSCURATO *** , per una serie di incorporazioni e cessioni di azienda, si è sostituita anche ai creditori iscritti già segnalati nella relazione preliminare del 5/6/2018.
- Il *** DATO OSCURATO *** ed il *** DATO OSCURATO *** hanno il medesimo codice fiscale 91073760117, così da identificarsi nella medesima persona giuridica.
- Il detto Condominio risulta intervenuto nella procedura riunita r.g. 34/2018.
- In data 9/04/2020, il creditore procedente nel ruolo principale 33/2018 *** DATO OSCURATO *** depositava ATTO DI RINUNCIA AGLI ATTI ESECUTIVI.
- In data 16/04/2020 lo scrivente CTU depositava istanza al Sig. G.E. chiedendo se tale rinuncia poteva avere effetti sui beni da periziare (nello specifico la corte particella 985 sub.1 ed il posto auto particella 288 sub.26 foglio 6).
- Con provvedimento del 26/05/2020 il Sig. G.E. disponeva che l'esperto procedesse alla stima anche dei suddetti beni.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Lo scrivente, Geom. Paolo Franconetti, secondo le indicazioni del Sig. G.E., procede nelle operazioni di stima per i soli beni immobili non periziati nella procedura riunita r.g. 34/2018. Oggetto della presente relazione sono, pertanto, gli immobili identificati con fg.6 mapp.288 subb.9-25-26 e mapp.985 sub.1 Comune di Portovenere, di cui ai lotti che seguono.

Per gli immobili già stimati nella procedura r.g. 34/2018 (comuni anche alla principale r.g. 33/2018) si dovrà fare riferimento alla perizia dell'Arch. Simona Zanotto del 12/02/2019.



A beneficio degli organi della procedura e delle successive operazioni di vendita si precisa come di seguito:

- a) La perizia già depositata agli atti nella procedura r.g. 34/2018, redatta dall' Arch. Simona Zanotto, individua criticità in merito alla modalità di accesso al lotto stimato, non essendo oggetto di quella procedura la particella (985 sub.1) che identifica l'area che consente il collegamento del complesso immobiliare con la via pubblica e risultando ancora di proprietà esclusiva del costruttore, oggi eseguito.

L'esperto ha valutato tale criticità stimando un deprezzamento del 2%, pari a € 5.315,29.-

Per gli effetti della riunione dei due ruoli, tale criticità viene a svanire, risultando interessata dalla procedura principale anche la particella 985 sub.1 che sarà oggetto della presente relazione.

Pertanto, lo scrivente ritiene che il valore di vendita giudiziaria dei beni di cui alla perizia Arch. Simona Zanotto del 12/02/2019 (fg.6 mapp.288 subb.7 e 17) sia da intendersi pari a € 248.600,00.-

- b) L'area individuata con la particella 985 sub.1, in funzione di considerazioni giuridiche ed applicazioni del Diritto di esclusiva competenza della Magistratura, potrebbe venire ricompresa nelle aree comuni dell'edificio in funzione degli elementi che si forniranno nel prosieguo della presente relazione.

In ogni caso, per consentire qualsiasi intervento e/o determinazione degli organi della procedura, lo scrivente procede ad individuare un lotto specifico per tale immobile (Lotto 2).

segue



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 33 e 34/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Appartamento** alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8, al piano primo, della superficie commerciale di circa **97,66 mq** esclusi gli accessori, così composto: ingresso/disimpegno aperto sul soggiorno, ampio soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, disimpegno, bagno, balcone, due terrazze a livello con aiuole pensili, oltre a pertinenziale cantina al piano interrato.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di metri 2,70.-

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.9** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 114, escluse aree scoperte mq 102, rendita 1440,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano S1-1 interno 6 (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a
*** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.2**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato.

Il fabbricato è stato costruito nel 2008.

Coerenze appartamento: vano scala, aria su corti dell'appartamento mapp.288 sub.7 per due lati, aria su corte comune mapp.288 sub.1, aria su posti auto mapp.288 subb.18 e 19, corte della particella 362, terrazza a livello dell'appartamento mapp.288 sub.8, tutti del foglio 6.-

Coerenze cantina: corridoio di accesso comune mapp.288 sub.1, cantine mapp.288 subb.4-12-14, tutti del foglio 6, terrapieno.-

B **posto auto scoperto**, della superficie catastale di mq 13, accessibile dalla corte comune/spazio di manovra mapp.288 sub.1, alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8.

Trattasi di parcheggio a raso, a pettine.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.25** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano T (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a
*** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.4**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

Coerenze: posti auto mapp.288 subb.24 e 26, spazio di manovra mapp.288 sub.1, passaggio pedonale pubblico.-



C **posto auto scoperto**, della superficie catastale di mq 13, accessibile dalla corte comune/spazio di manovra mapp.288 sub.1, alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8.
Trattasi di parcheggio a raso, a pettine.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.26** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano T (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-
Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.5**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

Coerenze: posti auto mapp.288 subb.25 e 27, spazio di manovra mapp.288 sub.1, passaggio pedonale pubblico.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,07 m ²
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 344.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 292.400,00
- Data della valutazione:	22/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento è abitato, senza titolo, dalla Signora *** DATO OSCURATO ***, amministratore unico della *** DATO OSCURATO *** eseguita.

Ai fini della procedura, l'intera u.i.u. costituente il presente lotto, è da considerarsi libera.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'IMMOBILE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, derivante da Convenzione ai sensi art. 49 della Legge Regione Liguria n. 36 del 04/09/1997, a rogito del Notaio Rosario Patanè del 20/10/2005, rep. n. 78844 racc. n. 17971, trascritta in data 3/11/2005 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **9839** r.g. e **6330** r.p., a favore di COMUNE DI PORTOVENERE C.F. 00235390119, contro *** DATO OSCURATO *** , per clausola al rilascio del Permesso di Costruire.

La formalità è riferita alle particelle costituenti l'originario complesso industriale oggetto di trasformazione, precisamente: fabbricato fg.6 particella 288 intera; terreni fg. 6 particelle 740 e 352.

Si segnalano le seguenti obbligazioni assunte dal soggetto attuatore e trasferite a tutti gli aventi causa:

All'art.8 della Convenzione si legge:

“La superficie del comprensorio è destinata agli usi specifici previsti negli elaborati progettuali in conformità a quanto prescritto nella scheda NE8 del Sub-Ambito R6.1.

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti che caratterizzano l'insediamento rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.”

All'art.11 della Convenzione si legge:

“... a vincolare a parcheggio privato, ai sensi dell'art.2 L.122/89 e ai sensi dell'art.13 (13.3.1) delle NCC del PUC vigente, le aree indicate con colore azzurro nella planimetria all.B, per una superficie di mq 347,15.”

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

4.1.5. *Altro: Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** (attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Not. Rosario PATANE' del 17/05/2012 rep. n.87927/24245, iscritta il **25/05/2012** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **3825** r.g. e **449** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO ***, domicilio ipotecario eletto via *** DATO OSCURATO ***, per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda solo le **particelle 288 subb. 9 e 25** del foglio 6.-

Importo ipoteca : € 410.000,00 - *Importo capitale*: € 205.000,00

Spese: € 205.000,00 - *Durata*: 15 anni

Priva di Annotamenti.-

- **ipoteca giudiziale** (attiva), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale della Spezia in data 26/09/2014 rep. n.603/2014, iscritta il **10/11/2015** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **8163** r.g. e **1147** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO ***, domicilio ipotecario eletto via *** DATO OSCURATO ***, per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda le **particelle 288 subb. 5-7-9-12-17-25-26-29 e 985 sub.1** del foglio 6.-

Importo ipoteca : € 3.500,00 - *Importo capitale*: € 2.789,25

Spese: € 700,00 - *Interessi*: € 10,75

Priva di Annotamenti.-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, emesso dal Tribunale della Spezia in data 01/03/2018 rep. n.237, trascritto il **26/03/2018** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **2320** r.g. e **1720** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO ***, per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda le **particelle 288 subb. 7-9-17-25-26 e 985 sub.1** del foglio 6.-

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **sequestro conservativo**, ordinanza emessa dal Tribunale della Spezia in data 15/01/2018 rep. n. 2229/17, trascritta il **18/01/2018** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **471** r.g. e **379** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** e di *** DATO OSCURATO *** e di *** DATO OSCURATO *** e di *** DATO OSCURATO ***, per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda le **particelle 288 subb. 5-7-9-17-25-26** del foglio 6.-

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

Ai sensi del novellato art. 173 bis disp. att. c.p.c. - comma 8, lo scrivente ha verificato che – **allo stato delle trascrizioni** – il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore su detto bene è la piena proprietà, che deriva per atto di c/vendita e per costruzione e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | | |
|--|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € | 450,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € | 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € | 495,15 |
| - Millesimi condominiali: generali 116,96; scale 123,21; ascensore 123,21 | | |



5.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si informa altresì che, con il recepimento da parte della Regione Liguria delle sopravvenute norme nazionali in materia di risparmio energetico ed in conseguenza delle abrogazioni contenute nella L.R. n.32 del 7/12/2016, portante modifiche alla L.R. 22/07 ed al relativo regolamento attuativo ex art.29 stessa legge, **vige oggi l'obbligo di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui al comma 1 art. 6 D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii., ai sensi e nei termini di cui al comma 2 stesso articolo.**

Lo scrivente ha verificato presso I.R.E. Agenzia Regionale Ligure (comunicazione prot.2314 del 09/04/2020) che l'appartamento di cui al presente lotto risulta dotato dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.30255** rilasciato in data 22/12/2011, con scadenza 22/12/2021 e risulta classificato nella **classe energetica C** (cfr. **ALLEGATO n.6**).

5.2. MODALITA' DI ACCESSO AL COMPLESSO CONDOMINIALE

Al complesso condominiale, nel quale è ubicata anche l'unità immobiliare oggetto di procedura, si accede transitando sull'area di cui al fg.6 mapp.985 sub.1, compresa tra la via Battisti ed il cancello carrabile che delimita la particella 288.

La detta corte urbana è interessata dalla presente procedura e costituisce il LOTTO 2 di perizia.

La *destinazione* di detta area quale accesso carrabile al condominio, deriva dalla previsione progettuale attuata con la costruzione dell'edificio condominiale ed accessori pertinenziali, in forza dei titoli edilizi di cui al capitolo 7.

Per un evidente errore, la corte in parola è rimasta in capo al costruttore, oggi eseguito.

Lo scrivente ritiene che la presenza della detta corte all'interno della procedura, elimini gli eventuali dubbi di interclusione del condominio, rimandando alle considerazioni esposte per il LOTTO 2 di perizia.

5.3. PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti, spazi, cose e servizi dell'intero complesso comuni per legge, tra cui l'area di manovra che disimpegna i posti auto scoperti esclusivi, ricompresa nel più ampio sub.1 del mapp.288 (Bene non censibile, comune a tutti i subb. del fabbricato).
Cfr. ALLEGATO n.3.-

5.4. ASSENZA DELIMITAZIONE LATO NORD DELLA TERRAZZA A LIVELLO

La terrazza a livello di pertinenza dell'appartamento pignorato, quella di S-E, in una porzione a confine con la terrazza dell'appartamento sub.8, non è delimitata, ne' separata fisicamente.

E' da prevedere, pertanto, l'individuazione sui luoghi della dividente.

5.5. SERVITU' PER PASSAGGIO TUBAZIONE DI SCARICO

Imposta per costruzione.

Il soffitto della cantina pertinenziale è interessato dal passaggio di tubazione di scarico condominiale.

La tubazione è a vista, attesa la presumibile mancata realizzazione di controsoffitto impiantistico.-

5.6. PRESENZA DI CANNA FUMARIA ESTERNA IN PROSSIMITA' DEL BALCONE

Trattasi di canna fumaria in acciaio inox ancorata alla facciata condominiale.

Recapita in copertura i fumi della combustione di almeno due generatori di calore di altrettanti appartamenti.

La condotta verticale passa a circa 50 cm dal balcone di pertinenza dell'appartamento pignorato.

Uno degli innesti, orizzontale, appare staffato all'intradosso del balcone in parola.

Ancorché non rappresentato nei grafici progettuali approvati e di variante (ed in apparente contrasto con l'art.126 del nuovo Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n.30 del 13/11/2017), il condotto parrebbe essere stato realizzato in fase di costruzione (il terminale appare in una foto allegata alla relazione paesaggistica unita alla variante di cui al successivo punto 7.1.5).

Il peso potrebbe, pertanto, configurarsi quale imposto per costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per 1/1 PER COSTRUZIONE sul lotto costituito da



- foglio 6 particella originaria **288** Ente Urbano di mq 885, particella **740** di mq 325, particella **352** di mq 30 per acquisto con atto di c/vendita a rogito del Not. Rosario PATANE' del 15/06/1999 rep. n.62100 racc.13537, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia in data **29/06/1999** ai nn. **4562** r.g. e **3104** r.p. (**ALLEGATO n.7**);
- foglio 6 particella **964** di mq 140, per acquisto con atto di c/vendita a rogito del Not. Rosario PATANE' del 24/07/2008 rep. n.83721 racc.20736, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia in data **06/08/2008** ai nn. **6419** r.g. e **4411** r.p. (**ALLEGATO n.8**).

6.2. RICOSTRUZIONE DEL LOTTO NEL VENTENNIO:

- L'attuale Ente Urbano particella **288** di mq 1350 è stato costituito in separate porzioni (tra cui i subb.**9-25-26**) con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*; con accrescimento delle superfici provenienti dalle particelle **740** e **964** per costituzione di lotto in forza di tipo mappale del 08/08/2008 prot. n. SP0146623.
- A sua volta la particella **964** deriva dal maggior corpo particella 324, per frazionamento prot. n. SP0245295 del 07/12/2007.
- La particella 352 è stata soppressa e sostituita dalla particella **985** in forza di tipo mappale del 04/11/2009 prot. n. SP0190062, in seguito accertata in separate porzioni (subb. **1** e **2**) con variazione n. 193556 del 10/11/2009.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da periodo precedente al ventennio al 15/06/1999)

- Per foglio 6 particella **288** Ente urbano di mq 885 e particella **352** di mq 30
*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per la quota di 1/1, pervenute in periodo precedente il ventennio.-
- Per foglio 6 particella **740** di mq 325
*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per la quota di ½ e *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per la quota di ½ , coniugi in comunione legale dei beni, pervenuta in periodo precedente il ventennio.-
- Per foglio 6 particella **964** di mq 140
*** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per la quota di ½ e *** DATO OSCURATO *** , piena proprietà per la quota di ½ , pervenuta per Successioni in periodo precedente il ventennio.-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. La precedente consistenza (oggetto del progetto di ristrutturazione edilizia previa demolizione - ricostruzione e cambio d'uso, di cui ai punti che seguono) era stata realizzata in forza della **Licenza Edilizia n. 8** del **7/12/1955** e successive varianti **n.23** del **17/07/1958** e **n.25** del **11/03/1959**, tutte rilasciate al Sig. *** DATO OSCURATO ***.
2. **P.E. n.3829/2004** presentata in data 20/02/2004 dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per "Ristrutturazione fabbricato" sito in Portovenere, via C. Battisti n.8 (non proseguita).
3. **P.E. n.3927/2004** presentata in data 25/05/2004 dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per "Ristrutturazione fabbricato" sito in Portovenere, via C. Battisti n.8 - **PERMESSO DI COSTRUIRE n.76/2005** rilasciato a *** DATO OSCURATO *** in data **08/11/2005**.
4. **P.E. n.4515/06** per varianti al P.d.C. 76/05 con **D.I.A. n.2590** presentata da *** DATO OSCURATO *** amministratore unico di *** DATO OSCURATO *** in data **31/03/2006**.
5. **P.E. n.5092/08** per varianti al P.d.C. 76/05 con **D.I.A. n.4741** presentata da *** DATO OSCURATO *** amministratore unico di *** DATO OSCURATO *** in data **12/06/2008**.
6. **Richiesta** di Rilascio del certificato di agibilità prot. **n. 8341** del **17/10/2008** con allegati i relativi documenti, tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il Certificato di Collaudo Statico depositato in Provincia il 15/10/2008.
7. **Integrazione** documentazione per agibilità prot. **n. 8631** del **27/10/2008** con dichiarazione di allaccio alla rete fognaria rilasciato da ACAM in data 22/10/2008 prot.3286.
8. **Integrazione** documentazione per agibilità prot. **n. 5435** del **26/06/2009** con dichiarazione del D.L. in merito all'avvenuto prosciugamento delle murature ed alla salubrità degli ambienti e conformità, nonché **comunicazione di variante in corso d'opera** ex art.25 co.2 L.R. 16/08 munita dei grafici finali.-



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2002, l'immobile ricade in zona Ambito R. 6 Le Grazie - Sub. Ambito R.6.1 Le Grazie Centro Abitato.

Di seguito, si riportano le prescrizioni del PUC.

Ambito frazione LE GRAZIE - centro abitato

1. DESCRIZIONE

limiti

Comprende le zone al di sotto della statale sino agli orti ed alla strada di accesso alle Grazie

assetto insediativo

L'ambito comprende tutto l'abitato delle Grazie e le Case Rosse. Nel complesso si tratta di un tessuto quasi completamente insediato con episodi edilizi vari comprendenti: - edificato storico (Case Rosse ed edificazione più vecchia sottostrada); - edificato "urbano", con edifici alti condominiali; - parti di edificato incongruo con edifici privi di valori architettonici; - piccole aree di "vuoto" residuo di orti e campi inclusi nell'abitato. L'edificato è ordinato in parte lungo la statale e sui due lati della strada bassa dell'abitato.

assetto vegetazionale

Area urbana con episodi residuali.

infrastrutture

L'ambito è servito dalla statale e dalle strade comunali. L'assetto è carente di aree a parcheggio, disposte lungo le strade e nelle poche aree vuote interne.

valori

I valori sono quelli testimoniali del patrimonio edilizio più vecchio (Case Rosse ed alcuni episodi isolati) e di alcuni orti residuali.

CARATTERI STORICI DELL'EDIFICATO

CARATTERI TESTIMONIALI DELL'EDIFICATO ORTI

2. INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Il tessuto è quasi del tutto saturo e ammette interventi limitati al recupero delle condizioni di degrado e di incongruità edilizia. In particolare le Case Rosse e gli episodi di più vecchia costruzione sono da sottoporre a tutela dei valori architettonici e testimoniali, da effettuare con operazioni di recupero della qualità edilizia e di riqualificazione delle superfetazioni. La parte di edificato posta in basso è da sottoporre a regole di comportamento edilizio, puntuali per obiettivi di riqualificazione. Gli interventi di completamento edificatorio previsti dal Piano Particolareggiato sono ormai attuati fatta eccezione per quelli del comparto ex falegnameria/curva. L'obiettivo delle norme dovrà tendere alla eliminazione delle ragioni che hanno impedito la attuazione delle previsioni da riconfermare nella sostanza. La parte Est (zona distributore e curva della Statale) è oggetto di intervento di riqualificazione con la sostituzione edilizia di alcuni episodi edilizi incongrui da includere nelle norme di dettaglio (ex falegnameria, edifici del distributore e sulla curva).

Sub ambiti R6.1 LE GRAZIE- centro abitato

Sub Ambito LE GRAZIE centro abitato LE GRAZIE - centro abitato

1. DESCRIZIONE

assetto insediativo

Il tessuto comprende l'edificato più denso delle Grazie.

2. LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

categorie PTCP categorie livello puntuale

ID Inseediamento diffuso

ID.2 INSEDIAMENTO DIFFUSO DI AMBITO URBANO MA Mantenimento MA Mantenimento

obiettivi del livello puntuale del PTCP

Viene riconosciuta al tessuto una caratterizzazione definita ed un corretto inserimento paesistico, non suscettibili di compromissione dalla modificazione di singoli elementi o da parziali integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'inseediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono consentiti interventi di limitata modificazione



delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, con particolare riferimento al recupero di situazioni di degrado, alla mobilità delle persone e delle cose ed ai parcheggi

3. NORME DI CONFORMITA'

3.1. DESTINAZIONI D'USO

destinazione prevalente: Residenza destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le seguenti destinazioni d'uso: Residenza Attrezzature ricettive e pubblici esercizi Attrezzature commerciali, Attività direzionali Attività artigianali compatibili con la residenza Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi

3.2. DISCIPLINA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili, non è consentito il cambio verso la residenza.

3.3. ASSETTO INSEDIATIVO

3.3.1. PRESCRIZIONI QUANTITATIVE

Non è consentito costruire nuovi edifici o manufatti fatta eccezione per quelli espressamente indicati con apposita sigla Ne. Gli edifici esistenti potranno essere ampliati sino ad un massimo del 20% della SU esistente. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

N° Nuova Edificazione Superfici e minima del Lotto SL (mq) Superficie massima SU max (mq) N° max piani N° min di u.e. NOTE Ne7 / 3.000 Cfr schema esemplificativo allegato Ne8 / 1.200 3 / Ne 10 / Palestra polifunzionale in corso di approvazione

3.3.2. PRESCRIZIONI QUALITATIVE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

3.3.2.1. PRESCRIZIONI EDILIZIE:

Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza. Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.

3.3.2.2. MODALITA' E PROCEDURE DI INTERVENTO:

Gli interventi di riqualificazione edilizia indicati in tabella e distinti in cartografia con la sigla Ne 7 dovranno essere attuati con PUO di iniziativa privata esteso alla totalità della superficie compresa nel perimetro e nelle modalità dalla stessa indicate Gli interventi di riqualificazione edilizia indicati in tabella e distinti in cartografia con la sigla Ne 8 dovranno essere attuati con Concessione Edilizia convenzionata. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non ricompresi nell'ambito delle "Ne" si attuano con Concessione Edilizia Diretta

3.3.2.3. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ACCESSORI:

La nuova costruzione di manufatti accessori è regolata dalle seguenti condizioni:

- cantine:* Non è consentita la realizzazione di manufatti di alcun tipo fatta eccezione per gli interventi compresi nelle aree "R".
- porticati:* La costruzione di nuovi porticati o logge è consentita purché nella misura massima del 20% della SU dell'unità edilizia principale
- autorimesse:* La costruzione di autorimesse è consentita purché le stesse siano pertinenti alle unità immobiliari destinate ad abitazione e presenti nell'ambito o negli ambiti vicini. I manufatti dovranno essere realizzati nel sottosuolo e sottoposti ad appositi progetti di inserimento nel contesto del centro edificato.
- piscine:* Non è consentita la costruzione di piscine, vasche o simili.

3.4. ASSETTO INFRASTRUTTURALE Il tessuto è servito dalla strada

3.5. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

3.5.1. VALORI RICONOSCIUTI E DISCIPLINA DEGLI STESSI:



Sono riconosciuti come elemento di valore, i seguenti beni: Muri di recinzione degli orti Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonché altri elementi quali pilastri isolati, maestà, ecc.

3.5.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI, MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO

Sono consentite opere di recinzione alle proprietà nel rispetto dei caratteri prevalenti delle stesse nel contesto dell'ambito (muri in pietra e cancellate in ferro). Potranno inoltre essere realizzate con siepe in essenze autoctone (alloro, bosso, biancospini, ecc) con eventuale interposizione di rete metallica sostenuta da pali in ferro o legno senza cordoli a terra; l'altezza massima non potrà superare i mt. 1,80 Le opere di sostegno dei terreni dovranno essere limitate nella altezza complessiva ed avere paramenti murari in pietra.

VINCOLI SOVRAORDINATI:

- D.Lgs. 42/2004 art.136.
- Parco di Portovenere – Ambiti di Riqualificazione.
- Piano di Bacino – Area a suscettività al dissesto dei versanti molto bassa Pg0 e solo marginalmente in Fascia Fluviale con criticità puntuale.
- P.T.C.P. - Aspetto Geomorfologico - MO-B modificabilità di tipo B
 - Aspetto Insediativo - ID-MA insediamento diffuso mantenimento
 - Aspetto Vegetazionale COL-ISS-MA insediamenti sparsi serre mantenimento.-

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento.

L'instestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni.-

Lo scrivente, in data 16/06/2018 prot.8801, depositava dettagliata istanza di accesso agli atti, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale forniva riscontro con PEC del 22/06/2018 prot.9166 e con visione della documentazione ritenuta necessaria.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione che il Comune di PORTOVENERE ha messo a disposizione dello scrivente, nonché sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni di cui all'atto di provenienza; **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso e fatta salva l'eventuale modifica delle condizioni accertate alla data della perizia.-**

Ai sensi del novellato art.173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato:

- **Rientra nelle previsioni di cui all'art.46 co.5 D.P.R. 380/01.**
- **Non rientra nelle condizioni previste dall'art.40 co.6 Legge 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).-**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Richiamate le premesse, si precisa come di seguito.

RISCONTRATE DIFFORMITÀ

1.- Modeste modifiche alla dimensione delle aperture (finestre e porte-finestre) rispetto a quanto indicato e quotato in progetto. Nello specifico, nelle finestre, si sono rilevate variazioni sia della larghezza (m 1,42 contro m 1,20 prevista), sia dell'altezza (m 1,34 contro m 1,50 prevista), giungendo ad una superficie aero-illuminante anche superiore a quella prevista, seppur di poco.

Mentre nelle portefinestre si è riscontrata un'altezza inferiore (m 2,34 contro m 2,50 previsti).

Non vengono comunque compromessi i requisiti aero-illuminanti secondo i minimi stabiliti per legge.

2.- Modifica all'altezza utile interna del piano cantine (m 2,40 anziché m 2,20 prevista).

Premesso che:

- la verifica complessiva della sagoma emergente comporterebbe l'accesso alle altre proprietà private ed il loro coinvolgimento, incarico al momento non previsto,



considerato inoltre che:

- dal punto di vista urbanistico, la fattispecie non rileva, trattandosi di locale interrato,
- la realizzazione della maggiore altezza è stata verosimilmente ottenuta impostando il pavimento del piano cantine ad una quota inferiore di 20 cm, o semplicemente adottando un sistema di isolamento dal terreno di spessore inferiore (casseri a perdere), ovvero non realizzando il controsoffitto di schermatura della rete di allontanamento reflui domestici (così come segnalato al punto 5.5), pur non alterando gli elementi portanti dello stabile,

si ritiene che l'aspetto riguardi mere opere interne, non strutturali.

Sanabili mediante:

- richiamato l'art.22 co.1 D.P.R. 380/01 lettera a) *interventi di manutenzione straordinaria ... qualora riguardino parti strutturali dell'edificio...* ,
- considerato che per quanto riferito le opere da sanare non riguardano parti strutturali dell'edificio, la fattispecie potrebbe ricadere nell'applicazione dell'art.6-bis co.5 D.P.R. 380/01 (C.I.L.A. ad opere eseguite).

In ogni caso, qualora l'istruttoria comunale ritenesse il caso esorbitare dall'applicazione dell'art.6bis sopra richiamato, le opere risultano comunque regolarizzabili mediante accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., **previo accertamento della compatibilità paesistica ex art. 167 co.4 lettera a) D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii.-**

Nella previsione dei costi da indicare, lo scrivente ha considerato che le opere, dal punto di vista urbanistico-edilizio non sono *onerose*, non producendo aumento del carico urbanistico, così come stabilito agli artt. 38 e 39 Legge Regione Liguria n.16/08 e ss.mm.ii.

Per questo motivo, si può considerare la sanzione amministrativa di € 1.033.-

Allo stesso tempo, qualora l'istruttoria comunale ritenesse non applicabile l'esclusione di cui al punto A.2 Allegato A al D.P.R. n.31 del 13/02/2017, è necessario considerare anche l'indennità risarcitoria per "*danno ambientale*" ex art. 167 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., quantificabile secondo le indicazioni del Decreto MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI del 26/09/1997 (G.U. n.232 del 4/10/1997), in "*una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione*".

Ritenendo le opere comunque compatibili con la tutela del vincolo, si può presumere l'inesistenza della componente "*danno arrecato*".

Si deve pertanto ricercare l'importo che rappresenta il "*profitto conseguito*".

Non appare applicabile il comma 1 dell'art.3 stesso D.M., in quanto le opere da prendere in esame non hanno determinato variazioni della rendita catastale e di conseguenza del *valore d'estimo*.

Anche la componente *profitto* da determinarsi ai sensi art.2 D.M. 26/06/97 (*differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la sua esecuzione*) non pare rilevare dal momento che sia il valore, sia i costi non variano con il mutare modestissimo delle dimensioni della/e apertura/e in esame.

E' necessario pertanto riferirsi agli importi minimi stabiliti dal "*Regolamento Comunale per la modalità di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia e paesaggistica – dic.2011*" pari a € 2.000,00 (art.8.3).-

Ai fini esclusivamente estimativi, per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica si può prevedere, pertanto, un costo complessivo **puramente indicativo e non vincolante**, comprensivo delle spese tecniche e dei diritti di segreteria di circa **€ 6.000,00.-**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

La planimetria catastale dell'appartamento – **ALLEGATO n.2 – corrisponde** allo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

RISCONTRATA DIFFORMITÀ per quanto al paragrafo 8.1.-



NESSUNA DIFFORMITÀ invece, in merito all'adempimento degli obblighi di convenzione, come segue:
Il soggetto attuatore ha provveduto a quanto previsto con la Convenzione ai sensi art. 49 della Legge Regione Liguria n. 36 del 04/09/1997, a rogito del Notaio Rosario Patanè del 20/10/2005, rep. n. 78844 racc. n. 17971, trascritta in data 3/11/2005 ai nn. **9839** r.g. e **6330** r.p., di cui al punto 4.1.3, risultando, nello specifico che

- con atto a rogito Not. Rosario Patanè del 4/07/2011 rep. n.87075 racc. n.23522, trascritto in data 26/07/2011 ai nn. 6065 r.g. e 4183 r.p., la *** DATO OSCURATO *** **ha dato luogo alla cessione gratuita delle aree**, a favore del Comune di Portovenere, destinate a percorso pedonale pubblico ed identificate con fg.6 particella 288 sub.2 di mq 46 e particella 985 sub.2 di mq 8;
- nel suddetto atto di cessione gratuita viene indicato che **il soggetto attuatore ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Convenzione;**
- nella delibera della Giunta Comunale n.29 seduta 23/03/2011, allegato "A" al rogito sopra richiamato, viene dato atto:

"che i tecnici del Servizio Urbanistico-edilizia hanno effettuato sopralluogo per l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione e sistemazione esterna previste dall'atto unilaterale d'obbligo";

"che in data 11/08/2010 con nota prot.7652 il servizio attività urbanistico edilizia ha svincolato la polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti col già citato atto rep. n. 78844, relativamente alla monetizzazione della quota afferente i parcheggi pubblici";

8.4. AGIBILITA'

Richiesta in data 17/10/2008 (prot. n. 8341), con documentazione definitivamente integrata il **26/06/2009** (prot. n. 5435). Il relativo certificato non risulta sia mai stato rilasciato.

Per quanto sopra riferito, avendo riscontrato l'esistenza/deposito dei documenti necessari e risultando comunque dagli atti della P.A. (D.G.C. 29/2011) e dagli atti pubblici (rogito 87075 - 4/7/2011) l'avvenuto adempimento degli obblighi assunti nella Convenzione, l'agibilità si deve intendere **attestata** ai sensi e per gli effetti del silenzio assenso, essendo certamente trascorsi i termini previsti dall'art.25 punto 4 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. (allora ancora vigente - abrogato dall'art.3 D.Lgs n.222/2016).

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati in atto e nel pignoramento.

8.6. ALTRE CONFORMITA'

- Conformità tecnica impiantistica: **IMPIANTO ELETTRICO - CITOFONICO - TV**
(normativa di riferimento: L.46/90 e ss.mm.ii.)
Le dichiarazioni di conformità di tutto l'edificio sono allegate alla richiesta di Agibilità di cui al punto 7.1.6.- **conforme.**
- Conformità tecnica impiantistica: **IDRO-TERMO-SANITARIO**
(normativa di riferimento: L.46/90 e ss.mm.ii.)
Le dichiarazioni di conformità di tutto l'edificio sono allegate alla richiesta di Agibilità di cui al punto 7.1.6.- **conforme.**

8.7. RIEPILOGO COSTI REGOLARIZZAZIONE:

- urbanistico/edilizia, e vincolistica: € 6.000,00



BENE IN PORTOVENERE – via Cesare Battisti c.n. 8, frazione LE GRAZIE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Appartamento** alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8, al piano primo, della superficie commerciale di circa **97,66 mq** esclusi gli accessori, così composto: ingresso/disimpegno aperto sul soggiorno, ampio soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, disimpegno, bagno, balcone, due terrazze a livello con aiuole pensili, oltre a pertinenziale cantina al piano interrato. L'appartamento ha un'altezza utile interna di metri 2,70.-

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.9** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 114, escluse aree scoperte mq 102, rendita 1440,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano S1-1 interno 6 (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a
*** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.2**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato.
Il fabbricato è stato costruito nel 2008.

Coerenze appartamento: vano scala, aria su corti dell'appartamento mapp.288 sub.7 per due lati, aria su corte comune mapp.288 sub.1, aria su posti auto mapp.288 subb.18 e 19, corte della particella 362, terrazza a livello dell'appartamento mapp.288 sub.8, tutti del foglio 6.-

Coerenze cantina: corridoio di accesso comune mapp.288 sub.1, cantine mapp.288 subb.4-12-14, tutti del foglio 6, terrapieno.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel borgo marinaro de Le Grazie nel Comune di Portovenere, con buona attrazione turistica, in zona semicentrale, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, La Spezia).

Il traffico nella zona è sostenuto, soprattutto nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico delle Grazie – chiesa parrocchiale; fortezza del Varignano; borgo antico di Portovenere, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

SERVIZI

- centro commerciale	al di sotto della media	
- farmacie	buono	
- negozi al dettaglio	nella media	
- ospedale	nella media	
- parco giochi	nella media	
- scuola elementare	nella media	
- scuola per l'infanzia	nella media	
- scuola media inferiore	nella media	
- spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	
- autostrada distante 10 km	nella media	
- ferrovia distante 10 km	nella media	



- porticciolo turistico distante 500 m	nella media	
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:	nella media	
- esposizione:	al di sotto della media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	al di sotto della media	
- impianti tecnici:	nella media	
- stato di manutenzione generale:	buono	
- servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di perizia è posta al piano primo di una palazzina di recente edificazione.

La palazzina, ultimata nel 2008, è composta da diversi corpi di fabbrica articolati su cinque livelli: al piano seminterrato della costruzione si trovano le cantine pertinenziali, mentre a tutti gli altri livelli sono presenti appartamenti di civile abitazione. Il compendio è dotato di ascensore.-

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in telai in calcestruzzo armato e tamponamenti a cappotto in laterizio e materiali isolanti; tutte le murature risultano intonacate/rasate con intonachino premiscelato colorato in pasta di colore giallo chiaro, con motivo a righe orizzontali gialle e rosso mattone al piano terra e parte del primo. I volumi sono caratterizzati da varie tipologie di coperture: curva sul corpo principale, a falde inclinate o piane sui rimanenti corpi; realizzate con struttura in laterocemento o con struttura in acciaio con soprastante pannello termoisolante e manto di copertura in lastre di rame.

A vista, l'intera palazzina si presenta in buone condizioni di manutenzione generali.

Sul fronte principale del fabbricato si trova un ampio piazzale destinato a percorsi pedonali e spazio di manovra condominiali e a parcheggi pertinenziali, privati.

Alla detta area condominiale si accede dalla Via Cesare Battisti attraverso un cancello carrabile, con apertura scorrevole, a motore, con comando a distanza ed anche per mezzo di un cancello pedonale, ad anta semplice.

L'area, negli spazi di manovra, è pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo color mattone.

I parcheggi a raso sono pavimentati con elementi cavi, in calcestruzzo, per consentire la crescita di uno strato erboso.

L'appartamento in esame è posto al piano primo, si compone di ingresso/disimpegno aperto sul soggiorno, ampio soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, disimpegno, bagno, balcone, due terrazze a livello con aiuole pensili, oltre a pertinenziale cantina al piano interrato.

La superficie commerciale è di circa **97,66 mq** esclusi gli accessori (superficie calpestabile mq 78,85, terrazze a livello calpestabile mq 47,95, balcone mq 1,85, cantina mq 11).

L'appartamento ha un'altezza utile interna di metri 2,70 e prospetta con tre lati verso fasce di rispetto di fabbricati per abitazione e precisamente sui fronti sud (prospetto principale lato parcheggio), ovest ed est (con le pertinenziali terrazze a livello).-

In merito a dotazioni e finiture, si segnala quanto segue:

- Impianto di riscaldamento: autonomo con calderina murale alimentata a gas metano, con radiatori in alluminio, funzionante – dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità.
- Impianto gas cucina: alimentato da rete comunale, funzionante – dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità.
- Impianto adduzione e scarico acqua: sottotraccia, funzionante, non si riscontrano perdite e/o malfunzionamenti evidenti. Collegato alla rete ACAM.
- Impianto produzione acqua calda sanitaria: integrato nel generatore di calore, funzionante.
- Impianto elettrico: sottotraccia, con quadri e circuiti separati muniti di interruttori differenziali, funzionante – dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità.
- Porte interne: tipologia prevalente a scomparsa, tamburate cieche, funzionanti ed in buone condizioni. In cucina, a vetri.



- Serramenti finestra: telaio in acciaio rivestito legno, muniti di vetro camera, protetti all'esterno da avvolgibili in PVC, come al nuovo, funzionanti.
- Portoncino di ingresso: tipologia a un'anta, blindato, con rivestimento interno ed esterno in impiallacciato o similare, funzionante.
- Pavimenti: parquet tipo Iroko, in ordine.
- Intonaci e tinteggiature: al civile, in ordine.
- Accessori bagno: box doccia, lavabo, bidet, vaso, tutti dotati delle rispettive rubinetterie e collegamenti - integri e funzionanti.
- Varie: le terrazze a livello sono dotate di aiuole pensili.
- Pertinenze: cantina con pavimento in gres; intonaca al civile e tinteggiata; munita di finestrino a vasistas con ventilazione dall'intercapedine; impianto elettrico; porta di accesso in lamiera semplice. La cantina è interessata dall'attraversamento, a soffitto, di scarico condominiale.-

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione (ultimazione lavori 2008).

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.-

Le foto dell'**ALLEGATO n.9** evidenziano ubicazione, caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture dell'appartamento pignorato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CORPO "A"	mq				mq
Appartamento	97,66	x	100 %	=	97,66
Terrazze a livello con aiuole pensili	70,00	x	30 %	=	21,00
Balcone	1,85	x	25 %	=	0,46
Cantina	15,00	x	33 %	=	4,95
Totale corpo A:				mq	124,07

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE:

METODO DI STIMA:

Procedimento di stima: *Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)*.

Lo scrivente ha fatto riferimento al Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, compra/venduti di recente e di prezzo noto.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

Tali caratteristiche sono:

A) le caratteristiche estrinseche, che tengono conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Quindi, per le unità ubicate nei centri urbani si avranno prezzi maggiori rispetto ad unità assolutamente analoghe, ma con posizione più decentrata.

Su tali prezzi influiscono vicinanza o meno dell'immobile ai centri di lavoro e di svago; la presenza nella zona di strutture di carattere pubblico (banche, scuole, uffici, ecc.), la presenza di negozi.-



L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in una frazione del Comune capoluogo con buona vocazione turistica, in posizione tranquilla, ma con carenza di servizi e parcheggi.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie, con normale frequenza.

- B) Le caratteristiche intrinseche, che tengono conto della posizione dell'unità immobiliare e, di conseguenza, della sua esposizione. In merito si è già riferito.
- C) Le caratteristiche tecnologiche, che tengono conto del grado di finitura degli immobili e del tipo dei materiali impiegati nella loro costruzione. In merito, si è già riferito.

Lo scrivente ha proceduto pertanto a:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti di compravendita recenti relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

“Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

a. Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato/Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici Multipiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = 1,00%;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie *Terrazza* e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie *Balcone con Vista* e prezzo superficie principale = 0,35;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie *Balcone* e prezzo superficie principale = 0,25;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie *Posto Auto Scoperto* e prezzo superficie principale = 0,40;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie *Cantina* e prezzo superficie principale = 0,33;

- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;

- Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;

- Motivazioni a Vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;

- Motivazione a Comprare: prima casa/seconda casa/appartamento vacanze/ufficio/investimento;

- Tipi di Intermediazione: privata/agenzia/forzata;

Forma di Mercato: concorrenza monopolistica;

Fase del Mercato Immobiliare: stabile o lieve contrazione.

A precisazione, si evidenzia quanto segue.

La ricerca è stata indirizzata su immobili simili a quello da stimare da reperire nello stesso segmento di mercato.

Si sono osservati gli scambi e le offerte di vendita delle abitazioni civili (A/2) poste nell'immediato contorno del *subjet*.

E' stato così possibile rilevare l'andamento di due importanti aspetti che caratterizzano il mercato immobiliare: la domanda e l'offerta.

Per quanto riguarda l'offerta, si è rilevata una buona quantità di immobili posti in vendita, così come risulta evidente dalla cartografia che segue, estratta, rispettivamente, dal sito "Immobiliare.it" e dal sito "Casa.it".



Per ciò che concerne la domanda si può considerare il volume degli scambi (compra-vendite).
La ricerca, limitata tra l'altro al solo foglio catastale nel quale ricade il *subjet*, - per il periodo indagato (15 aprile 2018 - 15 aprile 2020) - ha rilevato 8 compra-vendite.

La quantità di immobili posti in vendita (offerta) genera deboli segnali di risveglio della domanda, influenzati dai prezzi ancora in ribasso e dalla propensione degli istituti di credito a finanziare, mediamente, solo il 50-60% del valore da stima interna.

L'indagine sulle offerte di vendita ha restituito le seguenti informazioni generiche, medie:

- in paese (marina delle Grazie), fronte mare, per condizioni abitabile subito-ristrutturato: richiesta ~ 3.900 €/mq;
- idem, per condizioni da ristrutturare: richiesta ~ 2.700 €/mq;
- via Battisti e fascia immediatamente superiore, per condizioni abitabile subito-ristrutturato: richiesta ~ 3.550 €/mq;
- zona Pezzino alto - vista mare, per condizioni abitabile subito-ristrutturato: richiesta ~ 2.800 €/mq.

Ai prezzi richiesti in vendita si devono applicare percentuali di diminuzione per la prevedibile contrattazione che possono variare a seconda dell'importanza delle somme in gioco e della consistenza degli immobili.-

Si può annotare l'utile informazione della differenza dell'indice tra ristrutturato e da ristrutturare pari a circa 1.000÷1.200 €/mq.

COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

a. Campione dei dati immobiliari

Così come premesso, sono state esaminate le compravendite avvenute negli ultimi due anni (fino al 15 aprile u.s.) relative a beni immobili simili a quello oggetto di stima precedentemente elencato, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del MCA. In particolar modo, per la scelta dei comparabili si sono privilegiati gli immobili posti nelle immediate vicinanze del *subjet*.

Delle otto c/vendite rilevate, si sono esaminati quattro rogiti.

COMPARABILE A

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Atto a rogito Not. Niccolò MASSELLA DUCCI TERI del **6 novembre 2019** rep. 8523/3653 - trascritto il 14/11/2019 ai numeri 9586 r.g. e 7306 r.p.
Descrizione: "appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo, dotato di due balconi, composto da cucina, tre camere e accessori" con posto auto scoperto
Indirizzo: Le Grazie - Via Roma n. 48
Dati catastali: N.C.E.U. Portovenere - **foglio 6, particella 361 sub. 11**, via Roma n. 48, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 5, Rendita catastale Euro 877,98
Epoca costruzione: costruito nel 1964 - ristrutturato 1990
Superficie principale: mq 99 (misurata in SEL - ricavata dallo scrivente dalle planimetrie catastali)
Superfici accessorie: Superficie Balcone di mq 5,40, Superficie Balcone con Vista di mq 7,60, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15
Impianti: Citofonico, di Messa a Terra, Elettrico, Idraulico, Riscaldamento - Radiante, Telefonico
Classe energetica: F - con EP globale 139,31 kWh/mq-anno
Prezzo dichiarato: € 270.000.-

COMPARABILE B

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Atto a rogito Not. Enrico BEVILACQUA del **13 dicembre 2018** rep. 6005/4043 - trascritto il 10/01/2019 ai numeri 276 r.g. e 217 r.p.
Descrizione: "appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone" con posto auto scoperto su area demaniale in concessione
Indirizzo: Le Grazie - Via Lungomare n. 14
Dati catastali: N.C.E.U. Portovenere - **foglio 6, particella 1014 sub. 35**, via Lungomare n. 14, p. 3,



zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq. 82, rendita Euro 1.200,76
Epoca costruzione: costruito nel 1965 – ristrutturato 1991
Superficie principale: mq 87 (misurata in SEL - ricavata dallo scrivente dalle planimetrie catastali)
Superfici accessorie: Superficie Balcone con Vista di mq 7,80, Superficie Posto Auto Scoperto di mq 15
Impianti: Citofonico, di Messa a Terra, Elettrico, Idraulico, Riscaldamento - Radiante, Telefonico
Classe energetica: D – con EP globale 76,16 kWh/mq-anno
Prezzo dichiarato: € 240.000.-

COMPARABILE C (escluso)

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Atto a rogito Not. Anna NAPOLI del **17 settembre 2019** rep. 22335/9012 – trascritto il 24/09/2019 ai numeri 7830 r.g. e 5911 r.p.
Descrizione: “*appartamento sito al quinto piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere di cui una con bagno e terrazzo con pertinenziale corte urbana della superficie catastale di circa 32,23 (trentadue virgola ventitré) mq ed annesso box ad uso autorimessa privata sito al piano terra, contraddistinto con il numero interno B4.*”
Indirizzo: Le Grazie - Via Battisti s.n.c.
Dati catastali: N.C.E.U. Portovenere – **foglio 6, particella 1006, sub. 75**, Via Battisti Snc, z.c. 2, piano 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 86 mq - totale escluse aree scoperte 78 mq, R.C. € 1.122,00 (appartamento con corte) e **foglio 6, particella 1006, sub. 23**, Via Battisti Snc, z.c. 2, piano T, interno B4, categoria C6, classe 4, consistenza mq. 19, superficie catastale totale 19 mq., R.C. € 190,37 (box).
Epoca costruzione: costruito nel 2012
Superficie principale: mq 79 (misurata in SEL - ricavata dallo scrivente dalle planimetrie catastali)
Superfici accessorie: Superficie Balcone con Vista di mq 14, Superficie corte esclusiva di mq 32, Superficie box auto di mq 19
Impianti: Impianto Citofonico, Impianto di Messa a Terra, Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Impianto Riscaldamento - pavimento, Impianto Telefonico
Classe energetica: B – con EP globale 49,39 kWh/mq-anno
Prezzo dichiarato: € 242.000.-

COMPARABILE D (escluso)

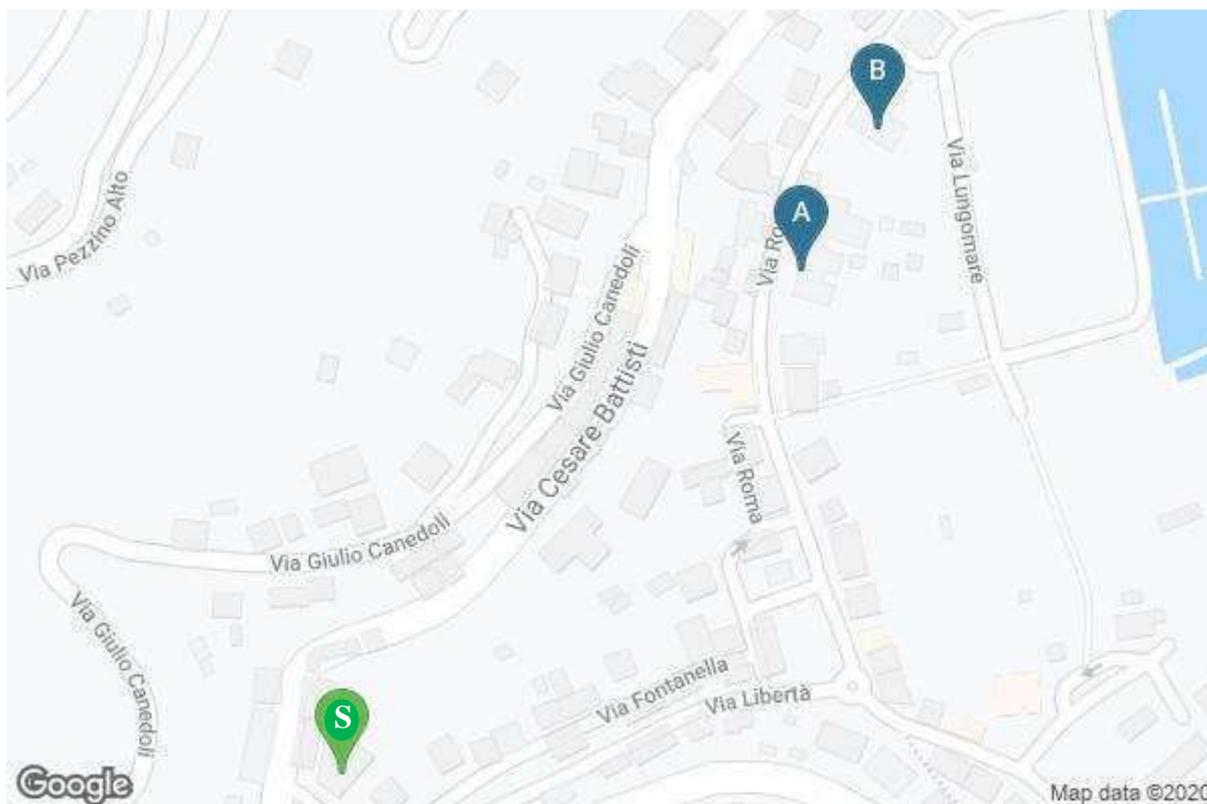
Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Atto a rogito Not. Daniela RIVA del **29 aprile 2019** rep. 1810/1328 – trascritto il 08/05/2019 ai numeri 3684 r.g. e 2716 r.p.
Descrizione: “*appartamento al piano quarto composto da cottura, bagno, disimpegno, un locale e cantina con pertinenziale corte ed annessi n.2 box ad uso autorimessa privata siti al secondo.*”
Indirizzo: Le Grazie - Via Battisti s.n.c.
Dati catastali: N.C.E.U. Portovenere – **foglio 6, particella 1006, sub. 73**, Zona Censuaria 2 - Via Battisti snc - P. 4 - Cat. A/2 - Cl. 3 – Vani 3,5 - Superficie catastale totale mq. 58 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 53 - R.C. € 714,00 (appartamento con corte) e box **foglio 6, particella 1006, sub. 55**, Zona Censuaria 2 - Via Battisti snc - P. 2 - Interno B29 - Cat.C/6 - Cl. 4 - Consistenza mq. 20, - Superficie catastale mq 20 – R.C. € 200,39 (box) **foglio 6, particella 1006, sub. 58**, Zona Censuaria 2 - Via Battisti snc - P. 2 - Interno B32 - Cat.C/6 - Cl. 4 - Consistenza mq. 19, - Superficie catastale totale mq. 19 - R.C. € 190,37
Epoca costruzione: costruito nel 2012
Superficie principale: mq 44 (misurata in SEL - ricavata dallo scrivente dalle planimetrie catastali)
Superfici accessorie: Superficie Taverna di mq 20, Superficie corte esclusiva di mq 90, Superficie box auto di mq 19+20
Impianti: Citofonico, di Messa a Terra, Elettrico, Idraulico, Riscaldamento - pavimento, Telefonico
Classe energetica: B – con EP globale 45,94 kWh/mq-anno
Prezzo dichiarato: € 325.000.-



Dalla comparazione si sono, in seguito, dovuti escludere due di essi (C e D), perché determinavano una divergenza percentuale assoluta superiore al parametro stabilito come accettabile (5%), secondo gli Standard Internazionali di Valutazione.

La divergenza risultava molto al di sopra del parametro di riferimento, tale da indicare l'esistenza di fattori imponderabili che avevano condizionato la trattativa.

Da qui la decisione di escludere i detti immobili dal procedimento di MCA.-



b. Caratteristiche immobiliari

Rappresentano l'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere *intrinseche*, ovvero che dipendono da aspetti legati strettamente all'immobile, od *estrinseche*, ovvero che dipendono da aspetti connessi alla sua ubicazione.

Caratteristiche Quantitative:

- Data (DAT):** La caratteristica *data* identifica il momento della stipula di un atto o di un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- Superficie Principale (SUP):** La caratteristica *superficie principale* identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni con applicazione di indici mercantili.
- Superficie Cantina (CAN):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie



- commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.
- Superficie Balcone (BAL):** La caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del *balcone* che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Balcone con Vista (SBV):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone con vista che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Terrazza (TER):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Posto Auto Scoperto (PAS):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Servizi (SER):** La caratteristica *servizio igienico* identifica il numero di servizi complessivi inseriti nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- Livello (LIV):** La caratteristica *livello di piano* identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata, rispetto al contesto di altre unità immobiliari.
- Manutenzione (MAN):** La caratteristica *manutenzione* identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.
- Altro (ETC):** La caratteristica identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.
Con questa caratteristica, nella presente stima, viene pesata la panoramicità che possiedono i due comparabili rispetto al *Subject*, che ne è privo.
E' stata presa in considerazione la forma e la disposizione dei due appartamenti comparabile A e comparabile B (tra loro molto simili), con due ambienti serviti da un lungo balcone, prospicienti la marina delle Grazie. Indicativamente, i due locali e l'accessorio che godono della panoramicità hanno un'incidenza media sulla superficie commerciale di circa mq 40.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate suddivide il territorio delle Grazie in due zone: *Le Grazie* (codice D2) e *marina delle Grazie* (codice D4).
Esaminando le quotazioni del secondo semestre 2019, si può quantificare il migliore apprezzamento del mercato per la *marina delle Grazie* (in cui



ricadono i comparabili), come intuibile per la posizione, di circa il 25% in più rispetto alla zona *Le Grazie* (in cui ricade il Subject).
La caratteristica è stata valutata applicando l'aumento del 25% alla consistenza dei vani in parola, pervenendo ad una sua valorizzazione pari a € 25.000.-

- Impianto Citofonico (CIT): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di impianto citofonico
- Impianto Telefonico (TEL): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto telefonico
- Impianto di Messa a Terra (MES): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) della messa a terra
- Impianto Riscaldamento - Radiante (RIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento formato da termosifoni
- Impianto Elettrico (ELE): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico
- Impianto Idraulico (IDR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico
- Prestazione energetica (EP): la caratteristica identifica su scala dicotomica la sua assenza o la sua presenza (0 o 1).
In questo specifico caso si è voluto valutare l'incidenza sul prezzo del bene oggetto di stima della prestazione energetica del Subject rispetto ai comparabili.
La caratteristica identifica direttamente l'incidenza della suscettività al risparmio sul consumo energetico che possiede il Subject rispetto ai comparabili. Nella tabella che segue, si è svolto il calcolo basato sul raffronto dei rispettivi indici di prestazione energetica globale EP e secondo i costi dell'energia nel mercato tutelato (servizio di Maggior Tutela).

Determinazione della caratteristica - prestazione energetica									
da APE									
	classe energetica	EP globale	S utile risc	potere calorifico metano	consumo annuo in metano	stima costo basata su servizio di Maggior Tutela	costo annuo	S comm.	incidenza del costo a mq di S. comm
		kWh/mq-anno	mq	kWh	mc	€/mc	€	mq	€/mq
Subjet	C	50,76	84,45	10,69	400,9993	0,88279302	354	124,07	2,853223
compar.A	F	139,31	82,00	10,69	1068,608	0,76123596	813	103,01	7,896931
compar.B	D	76,16	76,30	10,69	543,5929	0,82720588	450	89,73	5,011292
risparmio annuo sulla media dei comparabili							278 €		
tasso redditività medio (OMI) abitazioni							0,03272727		
capitalizzazione (quale conseguente aumento di valore)							8.481 €		
arrot.							8.500 €		

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

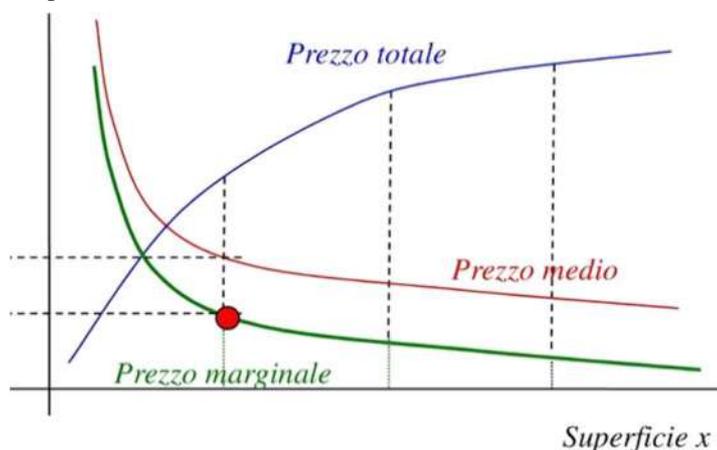


a. Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	270.000	240.000	?
Data DAT	06-11-2019	13-12-2018	20-04-2020
Sup. Principale SUP (mq)	99	87	97,66
Superficie Terrazza TER (mq)	0	0	70
Superficie Balcone con Vista SBV (mq)	7,60	7,80	0
Superficie Balcone BAL (mq)	5,40	0	1,85
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	15	15	26
Superficie Cantina CAN (mq)	0	0	15
Servizio SER (n)	1	1	1
Livello Piano LIV (n)	2	3	1
Manutenzione MAN (anno)	1990	1991	2008
Altro ETC (n)	1	1	0
Impianto Citofonico CIT (0/1)	1	1	1
Impianto Telefonico TEL (0/1)	1	1	1
Impianto di Messa a Terra MES (0/1)	1	1	1
Impianto Riscaldamento - Radiante RIS (0/1)	1	1	1
Impianto Elettrico ELE (0/1)	1	1	1
Impianto Idraulico IDR (0/1)	1	1	1
Prestazione energetica EP (0/1)	0	0	1

b. Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica. Geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mq):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 270.000) / 12 = -225 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0100 \times 240.000) / 12 = -200 \text{ €/mese};$



Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa. Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 270.000 / (99 + 0,25 \times 5,40 + 0,35 \times 7,60 + 0,40 \times 15) = 2.476,84 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 240.000 / (87 + 0,35 \times 7,80 + 0,40 \times 15) = 2.507,05 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 2.476,84 \text{ €/mq};$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$TER. \quad 0,30 \times 2.476,84 = 743,05 \text{ €/mq};$$

$$SBV. \quad 0,35 \times 2.476,84 = 866,89 \text{ €/mq};$$

$$BAL. \quad 0,25 \times 2.476,84 = 619,21 \text{ €/mq};$$

$$PAS. \quad 0,40 \times 2.476,84 = 990,73 \text{ €/mq};$$

$$CAN. \quad 0,33 \times 2.476,84 = 817,36 \text{ €/mq};$$

Livello piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare sia posto ad un livello superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dal prodotto del prezzo totale (PRZ espresso in euro) ed il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = l PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro al piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) col saggio del livello di piano (l) diviso 1 più il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = \frac{l}{1 + (l)} PRZ$$

Calcolo del prezzo marginale Livello di piano dell'immobile per ciascun comparabile:

$$A. \quad 0,0100 / (0,0100 + 1) \times 270.000 = 2.673,27 \text{ €/n};$$

$$B. \quad 0,0100 / (0,0100 + 1) \times 240.000 = 2.376,24 \text{ €/n};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Il costo di ristrutturazione (C) è stato determinato utilizzando il dato medio del costo unitario desunto dall'indagine sulle offerte di vendita (da ristrutturare a ristrutturato) per la superficie media dei due comparabili.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \frac{1}{t}$$



Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$95.000 / 50 = 1.900 \text{ €/anno};$$

Servizio Igienico: il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dal prodotto del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1, detratto della vita rimanente stimata, ovvero il rapporto della vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico (pSER espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico dell'immobile per ciascun comparabile:

$$10.000 \times \left(1 - \frac{12}{25}\right) = 5.200 \text{ €/n};$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro). Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Altro", come stabilito alle pagine 22-23, per ciascun comparabile: 25.000 €/n.

Impianto: il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Citofonico" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Telefonico" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Impianto di Messa a Terra" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Radiante" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Elettrico" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Impianto Idraulico" per ciascun comparabile: 10.000 €.

Individuazione del prezzo marginale "Prestazione energetica" per ciascun comparabile: 8.500 €.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzi Marginali	A	B
pDAT (€/mese)	-225	-200
pSUP (€/mq)	2.476,84	2.476,84
pTER (€/mq)	743,05	743,05
pSBV (€/mq)	866,89	866,89
pBAL (€/mq)	619,21	619,21
pPAS (€/mq)	990,73	990,73
pCAN (€/mq)	817,36	817,36
pSER (€/n)	5.200	5.200
pLIV (€/n)	2.673,27	2.376,24
pMAN (€/anno)	1.900	1.900
pETC (€)	25.000	25.000
pCIT (€)	10.000	10.000
pTEL (€)	10.000	10.000
pMES (€)	10.000	10.000
pRIS (€)	10.000	10.000
pELE (€)	10.000	10.000
pIDR (€)	10.000	10.000
pEP (€)	8.500	8.500



c. Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche, si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile.

L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica assunto con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dei dati relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
PRZ (€)	270.000	240.000
DAT (€)	1.350	3.400
SUP (€)	-3.318,96	26.403,08
TER (€)	52.013,58	52.013,58
SBV (€)	-6.588,39	-6.761,76
BAL (€)	-2.198,19	1.145,54
PAS (€)	10.898,08	10.898,08
CAN (€)	12.260,34	12.260,34
LIV (€)	-2.673,27	-4.752,48
SER (€)	0	0
MAN (€)	34.200	32.300
ETC (€)	-25.000	-25.000
CIT (€)	0	0
TEL (€)	0	0
MES (€)	0	0
RIS (€)	0	0
ELE (€)	0	0
IDR (€)	0	0
EP (€)	8.500	8.500
TOT (€)	349.443,19	350.406,38

Per verificare l'attendibilità dei prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 0,28\% < 5,00\%$$

tale grado di attendibilità, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione, deve risultare inferiore al 5%.

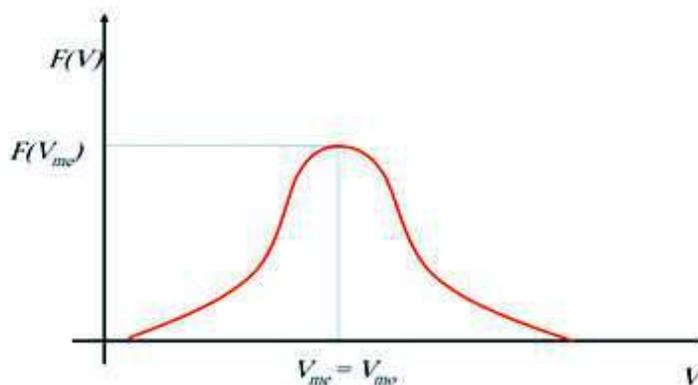
Come già riferito, l'eccessivo scostamento dal richiamato grado di attendibilità delle altre due c/vendite esaminate, ha determinato la loro esclusione dalla comparazione.



d. Distribuzione dei prezzi corretti

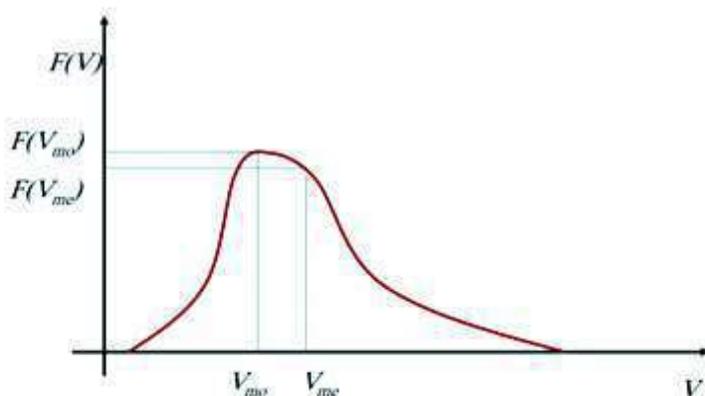
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data di perizia:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 349.924,79$$

Arrotondabile ad € 350.000

Tale valore comprende anche quello dei due posti auto scoperti precisato ai successivi corpi B e C.

Il valore del solo appartamento, **in condizioni di conformità**, è quindi pari a € 324.000

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 324.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 324.000,00



BENE IN PORTOVENERE – via Cesare Battisti c.n. 8, frazione LE GRAZIE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Posto auto scoperto, della superficie catastale di mq 13, accessibile dalla corte comune/spazio di manovra mapp.288 sub.1, alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti c.n.8.

Trattasi di parcheggio a raso, a pettine.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.25** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano T (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.4**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

Coerenze: posti auto mapp.288 subb.24 e 26, spazio di manovra mapp.288 sub.1, passaggio pedonale pubblico.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel borgo marinaro de Le Grazie nel Comune di Portovenere, con buona attrazione turistica, in zona semicentrale, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, La Spezia).

Il traffico nella zona è sostenuto, soprattutto nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico delle Grazie – chiesa parrocchiale; fortezza del Varignano; borgo antico di Portovenere, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

SERVIZI

- centro commerciale	al di sotto della media	
- farmacie	buono	
- negozi al dettaglio	nella media	
- ospedale	nella media	
- parco giochi	nella media	
- scuola elementare	nella media	
- scuola per l'infanzia	nella media	
- scuola media inferiore	nella media	
- spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	
- autostrada distante 10 km	nella media	
- ferrovia distante 10 km	nella media	
- porticciolo turistico distante 500 m	nella media	
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO B:

Trattasi di parcheggio a raso, tipologia a pettine, accessibile dalla corte comune adibita a spazio di manovra, interamente recintata.

Lo stallo, pavimentato con autobloccanti in calcestruzzo a nido d'ape inerbenti, è delimitato a terra da un cordoletto costituito da elementi in calcestruzzo prefabbricati, a raso.

Si confrontino la **foto n.ro 4** e la **foto n.ro 5** dell'**ALLEGATO n.9** .-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione: consistenza catastale: Si assume la superficie rilevabile in visura

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
CORPO "B" – posto auto scoperto	13		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

(nelle c/vendite è prassi indicarlo a corpo o compreso nel valore dell'unità principale).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore a corpo, lo scrivente ha condotto l'indagine sia esaminando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate, sia le risultanze degli atti notarili già utilizzati per la stima del corpo A.

Infatti:

- il prezzo del **COMPARABILE A** comprende quello del diritto di parcheggio per un'autovettura sull'area condominiale, assegnato in uso esclusivo con delibera assembleare allegata al rogito. Ai fini estimativi si ritiene equivalente al diritto di proprietà.
- Il **COMPARABILE B** usufruisce di parcheggio in area demaniale recintata, in concessione al condominio. Ai fini estimativi si considera un rapporto mercantile di 0,50 rispetto al posto auto di proprietà o di uso esclusivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Semplificando con buon grado di approssimazione, si può imporre come uguale il prezzo a mq dei due appartamenti (p).

Conoscendo il prezzo complessivo di vendita (P_i) e la superficie commerciale di ciascun comparabile (Sc_i), si può scrivere la formula che pone in relazione tra loro questi elementi

$$\begin{aligned} \text{Per il comparabile A} & P_A = (Sc_A \times p) + b \\ \text{Per il comparabile B} & P_B = (Sc_B \times p) + 0,5b \end{aligned}$$

dove:

$$\begin{aligned} P_A &= € 270.000; & Sc_A &= \text{mq } 103,01 \\ P_B &= € 240.000; & Sc_B &= \text{mq } 89,73 \end{aligned}$$

Risolviendo il sistema a due incognite (p) e (b), si ottiene l'incidenza del posto auto nelle citate c/vendite.

E' così che il calcolo restituisce il prezzo per il posto auto (b) di € 12.957.-

Importo che si può certamente assumere quale valore del presente corpo, trovandosi in linea anche con le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate.

Valore a corpo: € 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO B:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00



BENE IN PORTOVENERE – via Cesare Battisti c.n. 8, frazione LE GRAZIE

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto scoperto, della superficie catastale di mq 13, accessibile dalla corte comune/spazio di manovra mapp.288 sub.1, alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8.

Trattasi di parcheggio a raso, a pettine.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 288 sub.26** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale mq 13, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: via Battisti, piano T (costituita con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*), intestata a *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.5**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.3**.-

Coerenze: posti auto mapp.288 subb.25 e 27, spazio di manovra mapp.288 sub.1, passaggio pedonale pubblico.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel borgo marinaro de Le Grazie nel Comune di Portovenere, con buona attrazione turistica, in zona semicentrale, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, La Spezia).

Il traffico nella zona è sostenuto, soprattutto nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico delle Grazie – chiesa parrocchiale; fortezza del Varignano; borgo antico di Portovenere, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

SERVIZI

- centro commerciale	al di sotto della media	
- farmacie	buono	
- negozi al dettaglio	nella media	
- ospedale	nella media	
- parco giochi	nella media	
- scuola elementare	nella media	
- scuola per l'infanzia	nella media	
- scuola media inferiore	nella media	
- spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	
- autostrada distante 10 km	nella media	
- ferrovia distante 10 km	nella media	
- porticciolo turistico distante 500 m	nella media	
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO C:

Trattasi di parcheggio a raso, tipologia a pettine, accessibile dalla corte comune adibita a spazio di manovra, interamente recintata.

Lo stallo, pavimentato con autobloccanti in calcestruzzo a nido d'ape inerbenti, è delimitato a terra da un cordoletto costituito da elementi in calcestruzzo prefabbricati, a raso.

Si confrontino la **foto n.ro 4** e la **foto n.ro 5** dell'**ALLEGATO n.9** .-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione: consistenza catastale: Si assume la superficie rilevabile in visura

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
CORPO "C" – posto auto scoperto	13		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

(nelle c/vendite è prassi indicarlo a corpo o compreso nel valore dell'unità principale).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore a corpo, lo scrivente ha condotto l'indagine sia esaminando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate, sia le risultanze degli atti notarili già utilizzati per la stima del corpo A.

Infatti:

- il prezzo del **COMPARABILE A** comprende quello del diritto di parcheggio per un'autovettura sull'area condominiale, assegnato in uso esclusivo con delibera assembleare allegata al rogito. Ai fini estimativi si ritiene equivalente al diritto di proprietà.
- Il **COMPARABILE B** usufruisce di parcheggio in area demaniale recintata, in concessione al condominio. Ai fini estimativi si considera un rapporto mercantile di 0,50 rispetto al posto auto di proprietà o di uso esclusivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Semplificando con buon grado di approssimazione, si può imporre come uguale il prezzo a mq dei due appartamenti (p).

Conoscendo il prezzo complessivo di vendita (P_i) e la superficie commerciale di ciascun comparabile (Sc_i), si può scrivere la formula che pone in relazione tra loro questi elementi

$$\begin{aligned} \text{Per il comparabile A} & P_A = (Sc_A \times p) + b \\ \text{Per il comparabile B} & P_B = (Sc_B \times p) + 0,5b \end{aligned}$$

dove:

$$\begin{aligned} P_A &= € 270.000; & Sc_A &= \text{mq } 103,01 \\ P_B &= € 240.000; & Sc_B &= \text{mq } 89,73 \end{aligned}$$

Risolviendo il sistema a due incognite (p) e (b), si ottiene l'incidenza del posto auto nelle citate c/vendite.

E' così che il calcolo restituisce il prezzo per il posto auto (b) di € 12.957.-

Importo che si può certamente assumere quale valore del presente corpo, trovandosi in linea anche con le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate.

Valore a corpo: € 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO C:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici prese in considerazione dallo scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne (per uno spessore massimo di cm 50), rilevate come SEL (Superficie Esterna Lorda - CVI), nonché degli accessori ragguagliati a vano utile mediante l'applicazione di opportuni coefficienti o rapporti mercantili.

I suddetti criteri di misurazione sono conformi al D.P.R. 138/98 (criteri di misurazione catastali) ed alla norma UNI 10750 ed anche al Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI.

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica, nella quale i debolissimi segnali di risveglio della domanda sono influenzati dai prezzi ancora in ribasso e dalla propensione degli istituti di credito a finanziare, mediamente, solo il 50-60% del valore da stima interna.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto della SPEZIA, Agenzia delle Entrate della SPEZIA, Ufficio di pubblicità immobiliare della SPEZIA, ufficio tecnico ed archivio edilizio del COMUNE di PORTOVENERE (SP), Osservatorio del Mercato Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; sito "Borsino Immobiliare"; sito "Immobiliare.it"; sito "Casa.it"; PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE; Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,07	//	324.000,00	324.000,00
B	posto auto	13	//	13.000,00	13.000,00
C	posto auto	13	//	13.000,00	13.000,00
				350.000,00 €	350.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
nn	-----



- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 344.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi; per l'immediatezza della vendita giudiziaria contrapposta ai lunghi tempi di permanenza, attualmente rilevabili, degli immobili posti sul mercato, **conservando tuttavia il presente lotto una certa appetibilità.** € 51.600,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 292.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 33 e 34/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **area urbana** alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8, al piano terra, della superficie catastale di mq **22.-**

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 985 sub.1** (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 22 mq, senza rendita, indirizzo catastale: via Battisti s.n.c., piano T.
intestata a
*** DATO OSCURATO *** , proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.10.-**

Coerenze: strada provinciale via Battisti, particelle 284 e 398 fg.6, corte particella 288 sub.1 comune al fabbricato di cui al LOTTO 1.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.000,00
- Data della valutazione:	22/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero.

Utilizzato dal condominio di via Battisti c.n.8, per destinazione progettuale, quale accesso carrabile dalla via pubblica.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'IMMOBILE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, derivante da Convenzione ai sensi art. 49 della Legge Regione Liguria n. 36 del 04/09/1997, a rogito del Notaio Rosario Patanè del 20/10/2005, rep. n. 78844 racc. n. 17971, trascritta in data 3/11/2005 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **9839** r.g. e **6330** r.p., a favore di COMUNE DI PORTOVENERE C.F. 00235390119, contro *** DATO OSCURATO *** , per clausola al rilascio del Permesso di Costruire.

La formalità è riferita alle particelle costituenti l'originario complesso industriale oggetto di trasformazione, precisamente: fabbricato fg.6 particella 288 intera; terreni fg. 6 particelle 740 e 352.

Si segnalano le seguenti obbligazioni assunte dal soggetto attuatore e trasferite a tutti gli aventi causa:

All'art.8 della Convenzione si legge:

"La superficie del comprensorio è destinata agli usi specifici previsti negli elaborati progettuali in conformità a quanto prescritto nella scheda NE8 del Sub-Ambito R6.1.



Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti che caratterizzano l'insediamento rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati."

All'art.11 della Convenzione si legge:

"... a vincolare a parcheggio privato, ai sensi dell'art.2 L.122/89 e ai sensi dell'art.13 (13.3.1) delle NCC del PUC vigente, le aree indicate con colore azzurro nella planimetria all.B, per una superficie di mq 347,15."

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

4.1.5. Altro: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** (attiva), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale della Spezia in data 26/09/2014 rep. n.603/2014, iscritta il **10/11/2015** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **8163** r.g. e **1147** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , domicilio ipotecario eletto via Biassa c.n.73 – La Spezia, per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda le **particelle** 288 subb. 5-7-9-12-17-25-26-29 e **985 sub.1** del foglio 6.-

Importo ipoteca : € 3.500,00 - Importo capitale: € 2.789,25

Spese: € 700,00 - Interessi: € 10,75

Priva di Annotamenti.-

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **pignoramento**, emesso dal Tribunale della Spezia in data 01/03/2018 rep. n.237, trascritto il **26/03/2018** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia ai nn. **2320** r.g. e **1720** r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , per il diritto della **piena proprietà di 1/1**, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità riguarda le **particelle** 288 subb. 7-9-17-25-26 e **985 sub.1** del foglio 6.-

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

Ai sensi del novellato art. 173 bis disp. att. c.p.c. - comma 8, lo scrivente ha verificato che – **allo stato delle trascrizioni** – il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore su detto bene è la piena proprietà, che deriva per atto di c/vendita e per costruzione e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

5.1. SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CON MEZZI

La corte di cui al presente lotto costituisce l'unico accesso al complesso condominiale nel quale è ubicato il LOTTO 1.

I condomini proprietari esercitano la servitù per costruzione.

Infatti, la *destinazione* di detta area quale accesso carrabile al condominio di via Battisti c.n.8 - particella 288 fg.6, deriva dalla previsione progettuale attuata con la costruzione dell'edificio condominiale ed accessori pertinenziali, in forza dei titoli edilizi di cui al capitolo 7.

Per un evidente errore, la corte in parola è rimasta in capo al costruttore, oggi esecutato.



5.2. ALTRA SERVITU' DI PASSO CARRABILE

Sull'area urbana oggetto del presente lotto, si apre anche un altro cancello carrabile, sul confine NORD, a servizio del fabbricato di cui al fg.6 particella 284.

Pur non risultando trascritti atti di costituzione di diritti reali, la servitù risulta apparente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***, piena proprietà per 1/1 PER COSTRUZIONE sul lotto costituito da
 - foglio 6 particella originaria **288** Ente Urbano di mq 885, particella **740** di mq 325, particella **352** di mq 30 per acquisto con atto di c/vendita a rogito del Not. Rosario PATANE' del 15/06/1999 rep. n.62100 racc.13537, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia in data **29/06/1999** ai nn. **4562** r.g. e **3104** r.p. (**ALLEGATO n.7**);
 - foglio 6 particella **964** di mq 140, per acquisto con atto di c/vendita a rogito del Not. Rosario PATANE' del 24/07/2008 rep. n.83721 racc.20736, trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare della Spezia in data **06/08/2008** ai nn. **6419** r.g. e **4411** r.p. (**ALLEGATO n.8**).

6.2. RICOSTRUZIONE DEL LOTTO NEL VENTENNIO:

- L'attuale Ente Urbano particella 288 di mq 1350 è stato costituito in separate porzioni (tra cui i subb.9-25-26) con variazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008 per *divisione, ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione*; con accrescimento delle superfici provenienti dalle particelle 740 e 964 per costituzione di lotto in forza di tipo mappale del 08/08/2008 prot. n. SP0146623.
- A sua volta la particella 964 deriva dal maggior corpo particella 324, per frazionamento prot. n. SP0245295 del 07/12/2007.
- La particella 352 è stata soppressa e sostituita dalla particella **985** in forza di tipo mappale del 04/11/2009 prot. n. SP0190062, poi accertata in separate porzioni (subb. 1 e 2) con variazione n. 193556 del 10/11/2009.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da periodo precedente al ventennio al 15/06/1999)

- particella 352 di mq 30
*** DATO OSCURATO ***, piena proprietà per la quota di 1/1, pervenute in periodo precedente il ventennio.-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. La precedente consistenza (oggetto del progetto di ristrutturazione edilizia previa demolizione - ricostruzione e cambio d'uso, di cui ai punti che seguono) era stata realizzata in forza della **Licenza Edilizia n. 8** del **7/12/1955** e successive varianti **n.23** del **17/07/1958** e **n.25** del **11/03/1959**, tutte rilasciate al Sig. *** DATO OSCURATO ***.
2. **P.E. n.3829/2004** presentata in data 20/02/2004 dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per "Ristrutturazione fabbricato" sito in Portovenere, via C. Battisti n.8 (non proseguita).
3. **P.E. n.3927/2004** presentata in data 25/05/2004 dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per "Ristrutturazione fabbricato" sito in Portovenere, via C. Battisti n.8 – **PERMESSO DI COSTRUIRE n.76/2005** rilasciato a *** DATO OSCURATO *** in data **08/11/2005**.
4. **P.E. n.4515/06** per varianti al P.d.C. 76/05 con **D.I.A. n.2590** presentata da *** DATO OSCURATO *** amministratore unico di *** DATO OSCURATO *** in data **31/03/2006**.
5. **P.E. n.5092/08** per varianti al P.d.C. 76/05 con **D.I.A. n.4741** presentata da *** DATO OSCURATO *** amministratore unico di *** DATO OSCURATO *** in data **12/06/2008**.
6. Richiesta di Rilascio del certificato di agibilità prot. **n. 8341** del **17/10/2008** con allegati i relativi documenti, tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il Certificato di Collaudo Statico depositato in Provincia il 15/10/2008.
7. Integrazione documentazione per agibilità prot. **n. 8631** del **27/10/2008** con dichiarazione di allaccio alla rete fognaria rilasciato da ACAM in data 22/10/2008 prot.3286.



8. Integrazione documentazione per agibilità prot. n. 5435 del 26/06/2009 con dichiarazione del D.L. in merito all'avvenuto prosciugamento delle murature ed alla salubrità degli ambienti e conformità, nonché **comunicazione di variante in corso d'opera** ex art.25 co.2 L.R. 16/08 munita dei grafici finali.-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PUC Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2002, l'immobile ricade in zona Ambito R. 6 Le Grazie - Sub. Ambito R.6.1 Le Grazie Centro Abitato.

Di seguito, si riportano le prescrizioni del PUC.

Ambito frazione LE GRAZIE - centro abitato

1. DESCRIZIONE

limiti

Comprende le zone al di sotto della statale sino agli orti ed alla strada di accesso alle Grazie

assetto insediativo

L'ambito comprende tutto l'abitato delle Grazie e le Case Rosse. Nel complesso si tratta di un tessuto quasi completamente insediato con episodi edilizi vari comprendenti: - edificato storico (Case Rosse ed edificazione più vecchia sottostrada); - edificato "urbano", con edifici alti condominiali; - parti di edificato incongruo con edifici privi di valori architettonici; - piccole aree di "vuoto" residuo di orti e campi inclusi nell'abitato. L'edificato è ordinato in parte lungo la statale e sui due lati della strada bassa dell'abitato.

assetto vegetazionale

Area urbana con episodi residuali.

infrastrutture

L'ambito è servito dalla statale e dalle strade comunali. L'assetto è carente di aree a parcheggio, disposte lungo le strade e nelle poche aree vuote interne.

valori

I valori sono quelli testimoniali del patrimonio edilizio più vecchio (Case Rosse ed alcuni episodi isolati) e di alcuni orti residuali.

CARATTERI STORICI DELL'EDIFICATO

CARATTERI TESTIMONIALI DELL'EDIFICATO ORTI

2. INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

Il tessuto è quasi del tutto saturo e ammette interventi limitati al recupero delle condizioni di degrado e di incongruità edilizia. In particolare le Case Rosse e gli episodi di più vecchia costruzione sono da sottoporre a tutela dei valori architettonici e testimoniali, da effettuare con operazioni di recupero della qualità edilizia e di riqualificazione delle superfetazioni. La parte di edificato posta in basso è da sottoporre a regole di comportamento edilizio, puntuali per obiettivi di riqualificazione. Gli interventi di completamento edificatorio previsti dal Piano Particolareggiato sono ormai attuati fatta eccezione per quelli del comparto ex falegnameria/curva. L'obiettivo delle norme dovrà tendere alla eliminazione delle ragioni che hanno impedito la attuazione delle previsioni da riconfermare nella sostanza. La parte Est (zona distributore e curva della Statale) è oggetto di intervento di riqualificazione con la sostituzione edilizia di alcuni episodi edilizi incongrui da includere nelle norme di dettaglio (ex falegnameria, edifici del distributore e sulla curva).

Sub ambiti R6.1 LE GRAZIE- centro abitato

Sub Ambito LE GRAZIE centro abitato LE GRAZIE - centro abitato

1. DESCRIZIONE

assetto insediativo

Il tessuto comprende l'edificato più denso delle Grazie.

2. LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP

categorie PTCP categorie livello puntuale

ID Inseadimento diffuso

ID.2 INSEDIAMENTO DIFFUSO DI AMBITO URBANO MA Mantenimento MA Mantenimento



obiettivi del livello puntuale del PTCP

Viene riconosciuta al tessuto una caratterizzazione definita ed un corretto inserimento paesistico, non suscettibili di compromissione dalla modificazione di singoli elementi o da parziali integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, con particolare riferimento al recupero di situazioni di degrado, alla mobilità delle persone e delle cose ed ai parcheggi

3. NORME DI CONFORMITA'

3.1. DESTINAZIONI D'USO

destinazione prevalente: Residenza destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le seguenti destinazioni d'uso: Residenza Attrezzature ricettive e pubblici esercizi Attrezzature commerciali, Attività direzionali Attività artigianali compatibili con la residenza Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi

3.2. DISCIPLINA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili, non è consentito il cambio verso la residenza.

3.3. ASSETTO INSEDIATIVO

3.3.1. PRESCRIZIONI QUANTITATIVE

Non è consentito costruire nuovi edifici o manufatti fatta eccezione per quelli espressamente indicati con apposita sigla Ne. Gli edifici esistenti potranno essere ampliati sino ad un massimo del 20% della SU esistente. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

N° Nuova Edificazione Superfici e minima del Lotto SL (mq) Superficie massima SU max (mq) N° max piani N° min di u.e. NOTE Ne7 / 3.000 Cfr schema esemplificativo allegato Ne8 / 1.200 3 / Ne 10 / Palestra polifunzionale in corso di approvazione

3.3.2. PRESCRIZIONI QUALITATIVE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

3.3.2.1. PRESCRIZIONI EDILIZIE:

Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza. Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.

3.3.2.2. MODALITA' E PROCEDURE DI INTERVENTO:

Gli interventi di riqualificazione edilizia indicati in tabella e distinti in cartografia con la sigla Ne 7 dovranno essere attuati con PUO di iniziativa privata esteso alla totalità della superficie compresa nel perimetro e nelle modalità dalla stessa indicate Gli interventi di riqualificazione edilizia indicati in tabella e distinti in cartografia con la sigla Ne 8 dovranno essere attuati con Concessione Edilizia convenzionata. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non ricompresi nell'ambito delle "Ne" si attuano con Concessione Edilizia Diretta

3.3.2.3. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ACCESSORI:

La nuova costruzione di manufatti accessori è regolata dalle seguenti condizioni:

cantine: Non è consentita la realizzazione di manufatti di alcun tipo fatta eccezione per gli interventi compresi nelle aree "R".

porticati: La costruzione di nuovi porticati o logge è consentita purché nella misura massima del 20% della SU dell'unità edilizia principale



autorimesse: La costruzione di autorimesse è consentita purché le stesse siano pertinenziali alle unità immobiliari destinate ad abitazione e presenti nell'ambito o negli ambiti vicini. I manufatti dovranno essere realizzati nel sottosuolo e sottoposti ad appositi progetti di inserimento nel contesto del centro edificato.

piscine: Non è consentita la costruzione di piscine, vasche o simili.

3.4. ASSETTO INFRASTRUTTURALE Il tessuto è servito dalla strada

3.5. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

3.5.1. VALORI RICONOSCIUTI E DISCIPLINA DEGLI STESSI:

Sono riconosciuti come elemento di valore, i seguenti beni: Muri di recinzione degli orti Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonché altri elementi quali pilastri isolati, maestà, ecc.

3.5.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI, MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO

Sono consentite opere di recinzione alle proprietà nel rispetto dei caratteri prevalenti delle stesse nel contesto dell'ambito (muri in pietra e cancellate in ferro). Potranno inoltre essere realizzate con siepe in essenze autoctone (alloro, bosso, biancospini, ecc) con eventuale interposizione di rete metallica sostenuta da pali in ferro o legno senza cordoli a terra; l'altezza massima non potrà superare i mt. 1,80 Le opere di sostegno dei terreni dovranno essere limitate nella altezza complessiva ed avere paramenti murari in pietra.

VINCOLI SOVRAORDINATI:

- D.Lgs. 42/2004 art.136.
- Parco di Portovenere – Ambiti di Riqualificazione.
- Piano di Bacino – Area a suscettività al dissesto dei versanti molto bassa Pg0 e solo marginalmente in Fascia Fluviale con criticità puntuale.
- P.T.C.P. - Assetto Geomorfologico - MO-B modificabilità di tipo B
 - Assetto Insediativo - ID-MA insediamento diffuso mantenimento
 - Assetto Vegetazionale COL-ISS-MA insediamenti sparsi serre mantenimento.-

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene corrisponde con i dati riportati nel pignoramento.

L'intestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni.-

Lo scrivente, in data 16/06/2018 prot.8801, depositava dettagliata istanza di accesso agli atti, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale forniva riscontro con PEC del 22/06/2018 prot.9166 e con visione della documentazione ritenuta necessaria.-

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento alla sola documentazione che il Comune di PORTOVENERE ha messo a disposizione dello scrivente, nonché sulla base delle informazioni desunte dalle dichiarazioni di cui all'atto di provenienza; **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal Comune stesso e fatta salva l'eventuale modifica delle condizioni accertate alla data della perizia.-**

Ai sensi del novellato art.173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato:

- **Rientra nelle previsioni di cui all'art.46 co.5 D.P.R. 380/01.**
- **Non rientra nelle condizioni previste dall'art.40 co.6 Legge 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).-**



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Richiamate le premesse, si precisa come di seguito.

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati in atto e nel pignoramento, secondo le variazioni intervenute a seguito dell'edificazione.-



BENE IN PORTOVENERE – via Cesare Battisti c.n. 8, frazione LE GRAZIE

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **area urbana** alle Grazie, comune di Portovenere (SP), in via Cesare Battisti n.c.8, al piano terra, della superficie catastale di mq **22**.-

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 985 sub.1** (catasto fabbricati), area urbana, categoria F/1, consistenza 22 mq, senza rendita, indirizzo catastale: via Battisti s.n.c., piano T.
intestata a
*** DATO OSCURATO *** , proprietà per 1/1.-

Si confrontino: estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; elaborato planimetrico **ALLEGATO n.10**.-

Coerenze: strada provinciale via Battisti, particelle 284 e 398 fg.6, corte particella 288 sub.1 comune al fabbricato di cui al LOTTO 1.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel borgo marinaro de Le Grazie nel Comune di Portovenere, con buona attrazione turistica, in zona semicentrale, in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Portovenere, La Spezia).

Il traffico nella zona è sostenuto, soprattutto nel periodo estivo, con parcheggi insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni storico paesaggistiche: borgo antico delle Grazie – chiesa parrocchiale; fortezza del Varignano; borgo antico di Portovenere, Parco di Portovenere e delle Cinque Terre, isola Palmaria.

SERVIZI

- centro commerciale	al di sotto della media	
- farmacie	buono	
- negozi al dettaglio	nella media	
- ospedale	nella media	
- parco giochi	nella media	
- scuola elementare	nella media	
- scuola per l'infanzia	nella media	
- scuola media inferiore	nella media	
- spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m	nella media	
- autostrada distante 10 km	nella media	
- ferrovia distante 10 km	nella media	
- porticciolo turistico distante 500 m	nella media	
- porto commerciale e turistico La Spezia distante 10 km	nella media	
- aeroporto Pisa distante 80 km	nella media	
- aeroporto Genova distante 100 km	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO A:

Trattasi di area urbana che costituisce l'unico l'accesso carrabile e pedonale al condominio di via Cesare Battisti c.n.8 – Le Grazie (SP).



Consente, con una certa pendenza, il collegamento tra la via Cesare Battisti (a quota più elevata) e l'area comune del condominio di via Cesare Battisti c.n.8. (posta a quota inferiore).

L'area è pavimentata in battuto di cemento ed è dotata, sia a confine con la strada provinciale, sia a confine con il cancello del condominio, di griglie caditoie per la regimazione delle acque meteoriche superficiali.

Il confine SUD, con la contigua porzione sub.2 destinata a passaggio pedonale pubblico, non è identificato sui luoghi. Si confrontino le **foto n.ri 1÷3 dell'ALLEGATO n.11.-**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione: consistenza catastale: Si assume la superficie rilevabile in visura

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
CORPO "A" – area urbana	22		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

(nelle c/vendite è prassi indicarlo a corpo o compreso nel valore dell'unità principale).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione, lo scrivente ha tenuto conto sia della possibilità che l'area debba considerarsi quale bene comune al fabbricato (per destinazione e costruzione), ovvero che sia necessaria un'azione giudiziaria da parte del condominio e/o di un singolo condomino (anche l'aggiudicatario del lotto 1) per vedersi riconosciuta con atto opponibile a terzi la servitù apparente già descritta.

A tale proposito, si ritiene utile la quantificazione già eseguita dal perito Arch. Simona Zanotto nella relazione depositata nel ruolo riunito r.g. 34/2018, pari a € 5.315,29, da arrotondarsi a corpo a € 6.000,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici prese in considerazione dallo scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne (per uno spessore massimo di cm 50), rilevate come SEL (Superficie Esterna Lorda - CVI), nonché degli accessori ragguagliati a vano utile mediante l'applicazione di opportuni coefficienti o rapporti mercantili.

I suddetti criteri di misurazione sono conformi al D.P.R. 138/98 (criteri di misurazione catastali) ed alla norma UNI 10750 ed anche al Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI.

La valutazione tiene altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare e della particolare situazione economica, nella quale i debolissimi segnali di risveglio della domanda sono influenzati dai prezzi ancora in ribasso e dalla propensione degli istituti di credito a finanziare, mediamente, solo il 50-60% del valore da stima interna.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto della SPEZIA, Agenzia delle Entrate della SPEZIA, Ufficio di pubblicità immobiliare della SPEZIA, ufficio tecnico ed archivio edilizio del COMUNE di PORTOVENERE (SP), Osservatorio del Mercato Immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; sito "Borsino Immobiliare"; sito "Immobiliare.it"; sito "Casa.it"; PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE; Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana	22	//	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **6.000,00**

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: € 0,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **6.000,00**

La Spezia, 22 giugno 2020

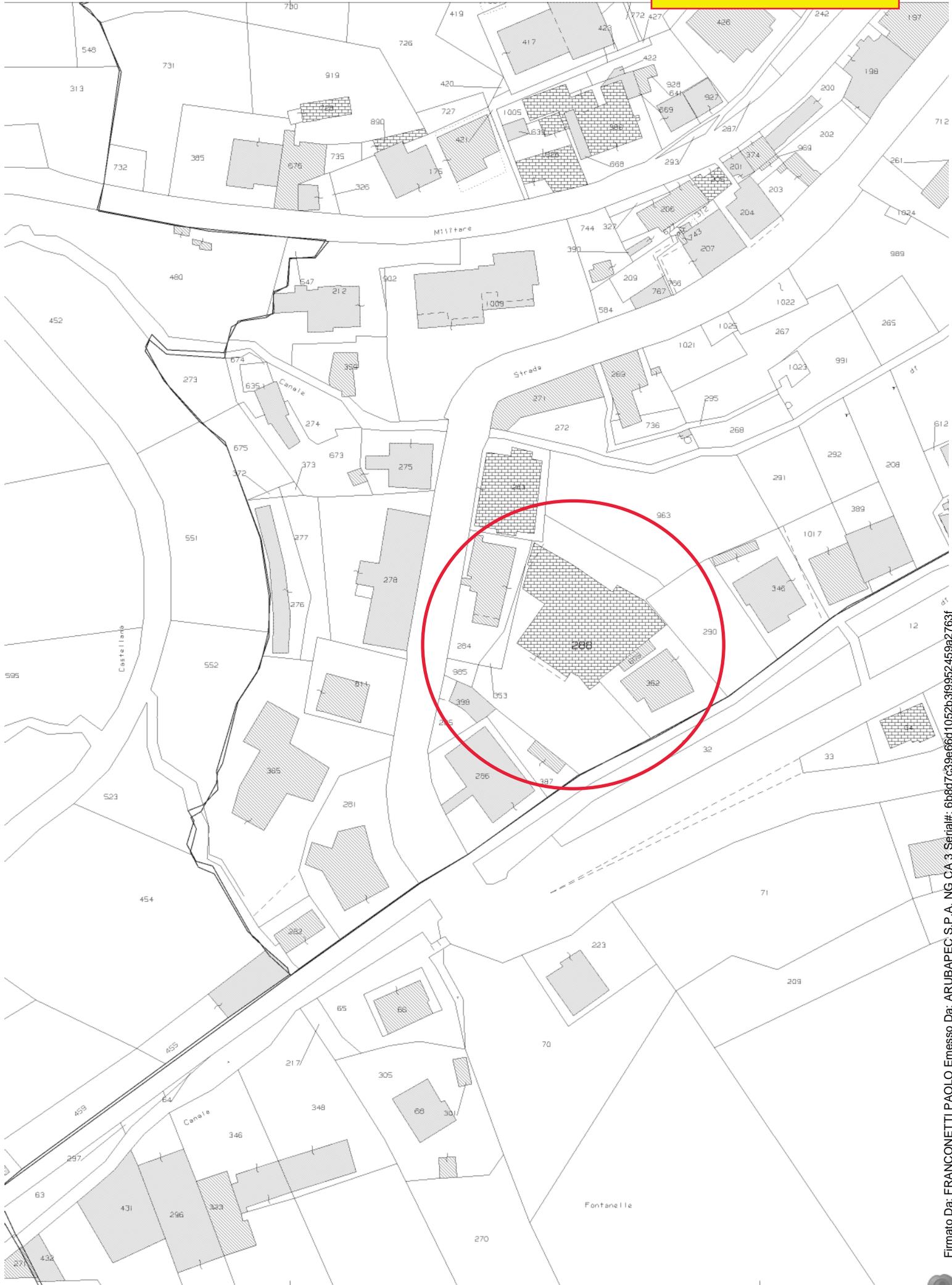
il tecnico incaricato
geom. Paolo Franconetti



allegati:

- 1) Estratto di mappa con individuazione dell'immobile
- 2) Planimetria catastale vigente LOTTO 1
- 3) Elaborato planimetrico LOTTO 1
- 4) Planimetria catastale posto auto sub.25
- 5) Planimetria catastale posto auto sub.26
- 6) Copia conforme APE_30255 – LOTTO 1
- 7) *** DATO OSCURATO ***.
- 8) *** DATO OSCURATO ***.
- 9) Documentazione fotografica – LOTTO 1
- 10) Elaborato planimetrico LOTTO 2
- 11) Documentazione fotografica – LOTTO 2





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portovenere

Via Cesare Battisti

ALLEGATO n.2

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 288

Subalterno: 9

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. La Spezia

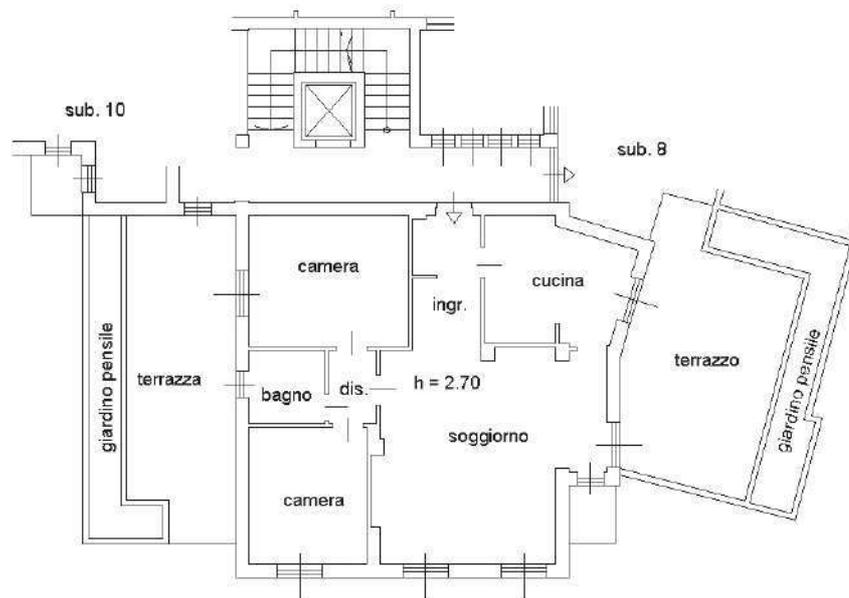
N.

Scheda n. 1

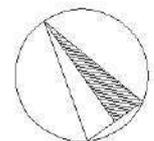
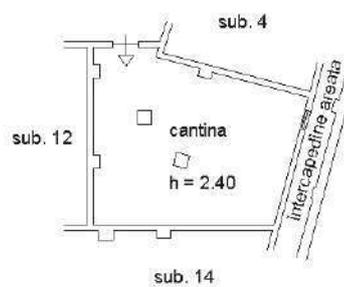
Scala 1:200

PIANO PRIMO

INT. 6



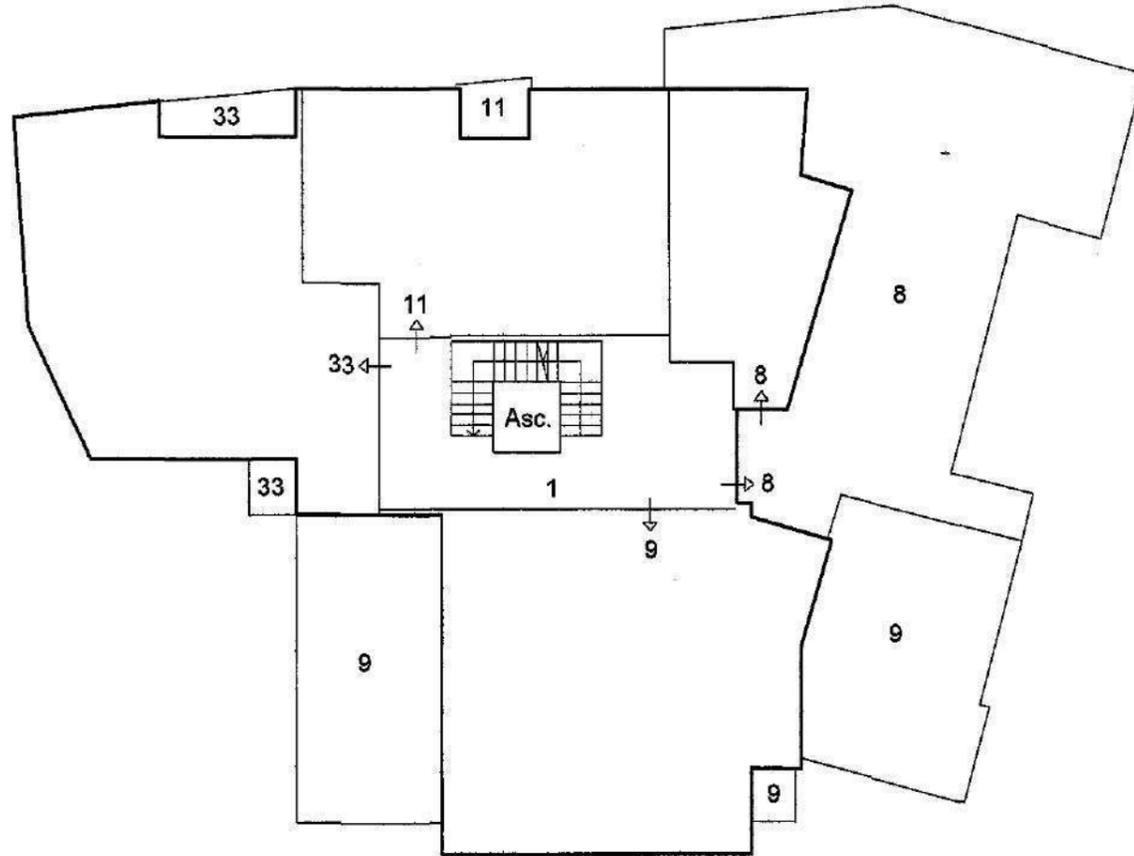
PIANO 1SS



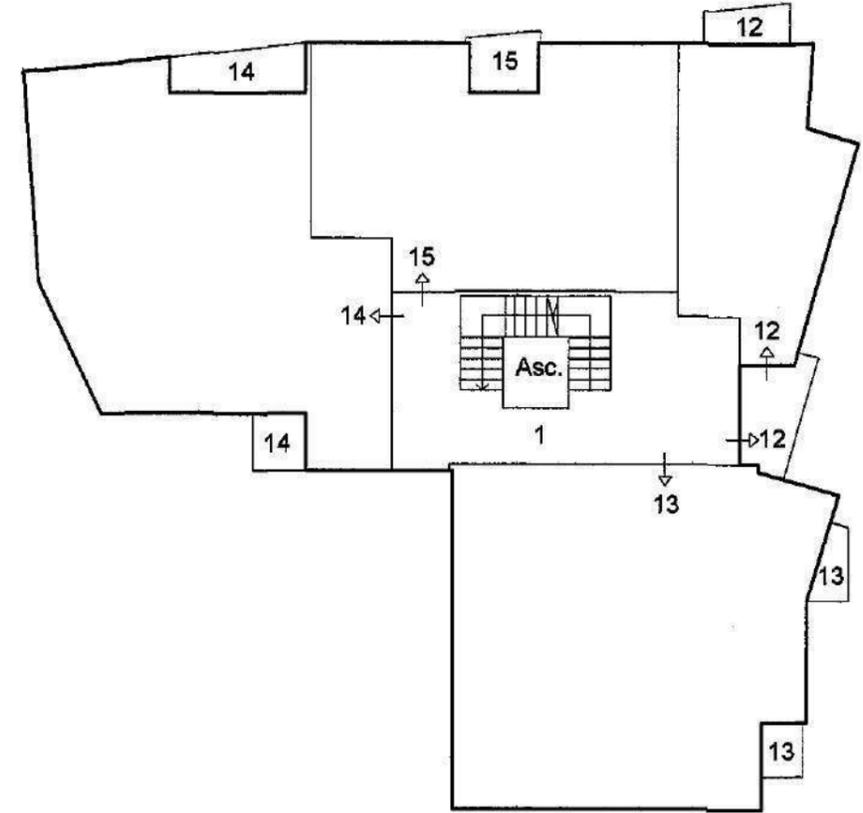
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. La Spezia	N.
Comune di Portovenere	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 288	Protocollo n. SP0090117 del 17/11/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

Piano Primo

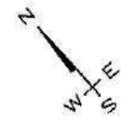
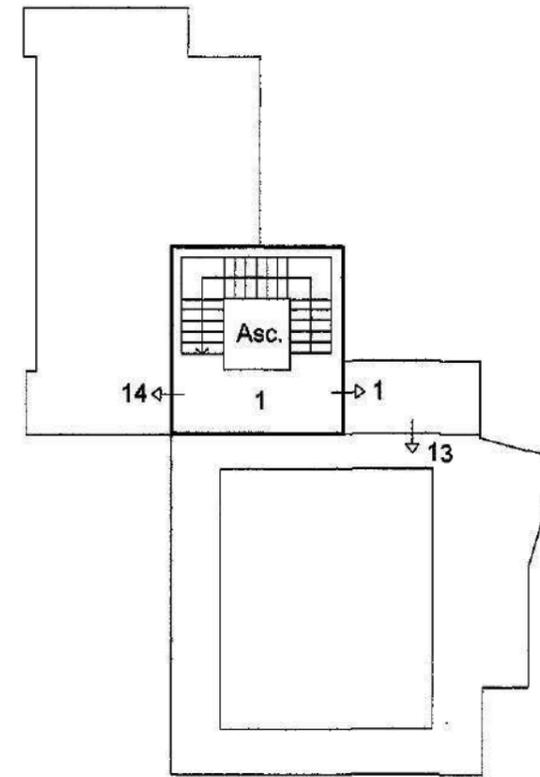
ALLEGATO n.3



Piano Secondo



Piano Terzo

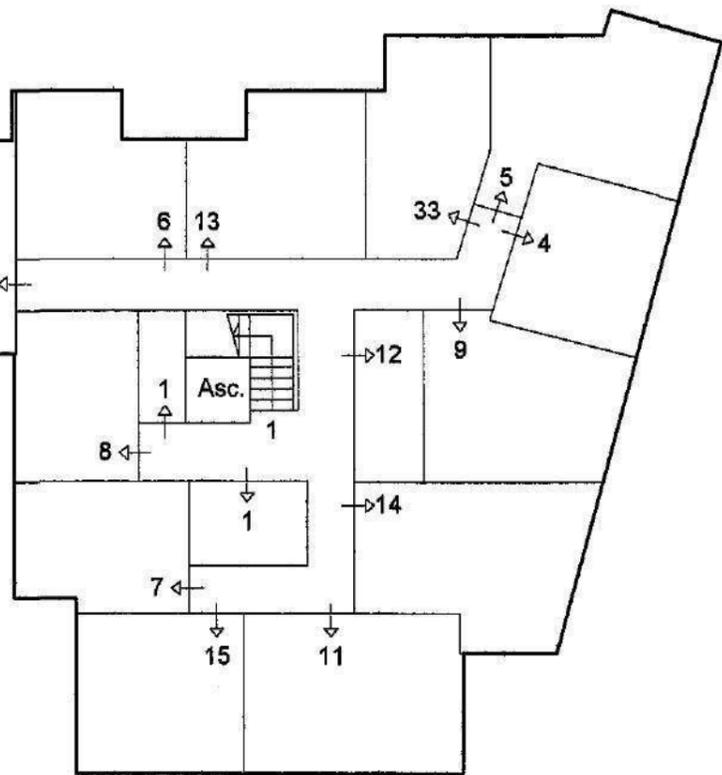


Data: 12/06/2018 - n. T172909 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

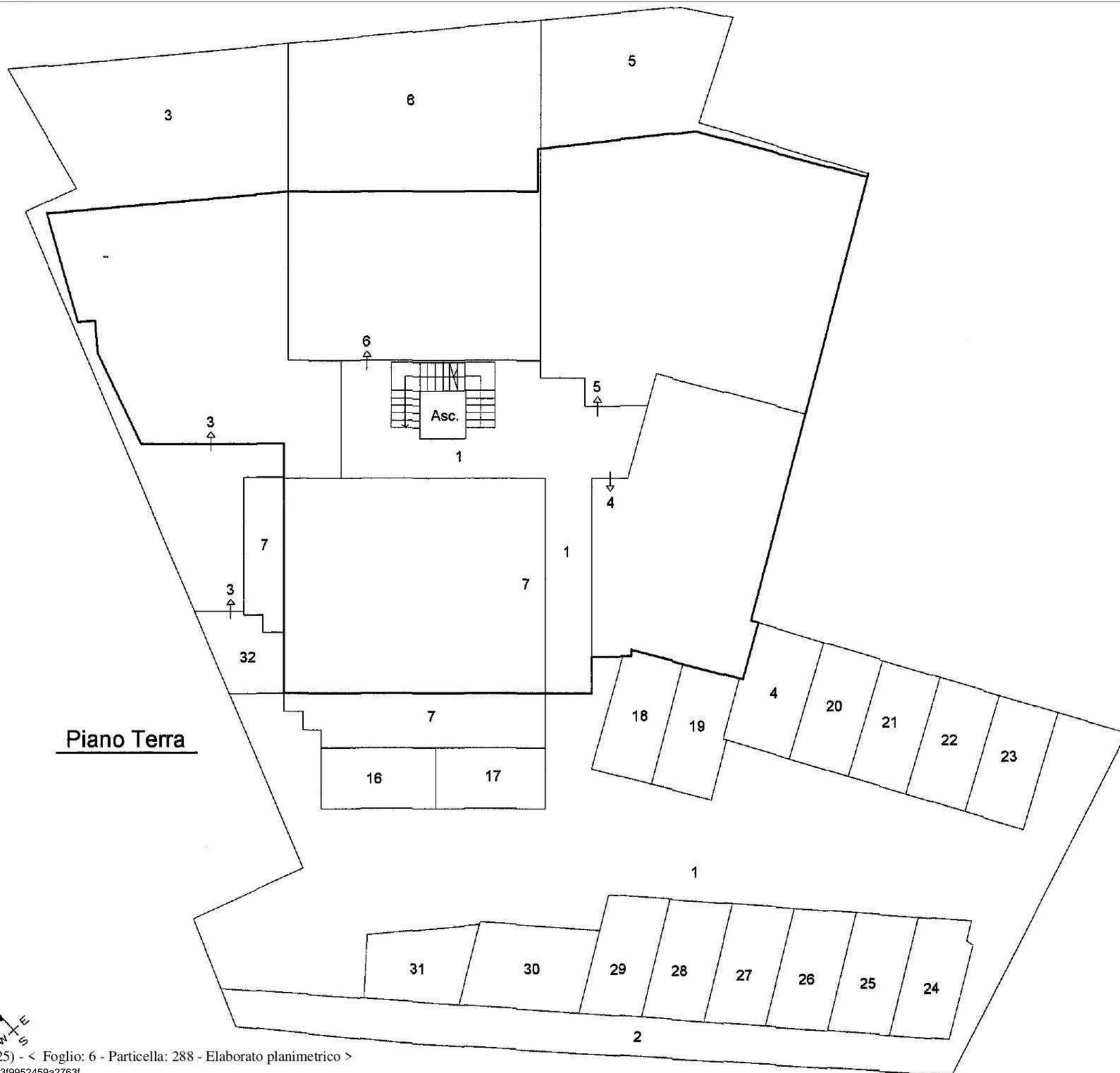
Data: 12/06/2018 - n. T172909 - Richiedente: Telematico

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di La Spezia

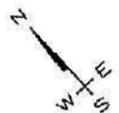
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. La Spezia	N.
Comune di Portovenere	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 288	Protocollo n. SP0090117 del 17/11/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



Piano Primo Sottostrada



Piano Terra



Data: 12/06/2018 - n. T172909 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2018 - n. T172909 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PORTOVENERE
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PORTOVENERE			6	288			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via battisti (le grazie) via battisti (le grazie)		S1-T-1-2-3			SOPPRESSO BENE COMUNE NON CENSIBILE (PIAZZALI DI MANOVRA, SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO ASCENSORE, POZZO DI LUCE, ECC) AI SUB. 3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33	
2	via battisti (le grazie)		T			AREA URBANA DI MQ. 48	
3	via battisti (le grazie)		S1-T		001	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	via battisti (le grazie)		S1-T		004	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	via battisti (le grazie)		S1-T		003	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	via battisti (le grazie)		S1-T		002	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	via battisti (le grazie)		S1-T		005	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	via battisti (le grazie)		S1-1		007	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	via battisti (le grazie)		S1-1		006	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10						SOPPRESSO	
11	via battisti (le grazie)		S1-1		008	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	via battisti (le grazie)		S1-2		011	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	via battisti (le grazie)		S1-23		010	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	via battisti (le grazie)		S1-23		013	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	via battisti (le grazie)		S1-2		012	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
17	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
18	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
19	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
20	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
21	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
22	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
23	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
24	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
25	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
26	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
27	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
28	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
29	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
30	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
31	via battisti (le grazie)		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
32	via battisti (le grazie)		T			BCC AREA URBANA COMUNE AI SUB. 3E 7	
33	via battisti (le grazie)	9	S1-1		009	UFFICIO	

Unità immobiliari n. 34

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portovenere

ALLEGATO n.4

Via Cesare Battisti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 288

Subalterno: 25

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

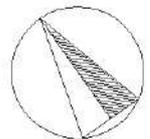
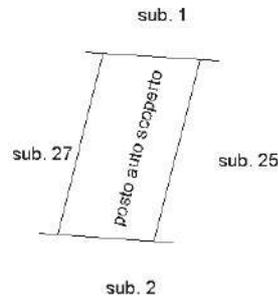
Prov. La Spezia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. SP0153662 del 21/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Portovenere

ALLEGATO n.5

Via Cesare Battisti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 288

Subalterno: 26

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Geometri

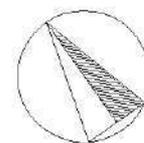
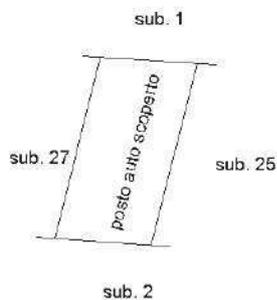
Prov. La Spezia

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 30255

Rilasciato il 22-12-2011
Scadenza il 22-12-2021

ALLEGATO n.6

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Portovenere (SP)-Le Grazie, Via C. Battisti,8

Proprietà:

Anno di costruzione: conc. 2005

Zona Climatica: D

Superficie utile A_u [m^2]: 84.45

Volume lordo V [m^3]: 295.29

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.41

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Portovenere

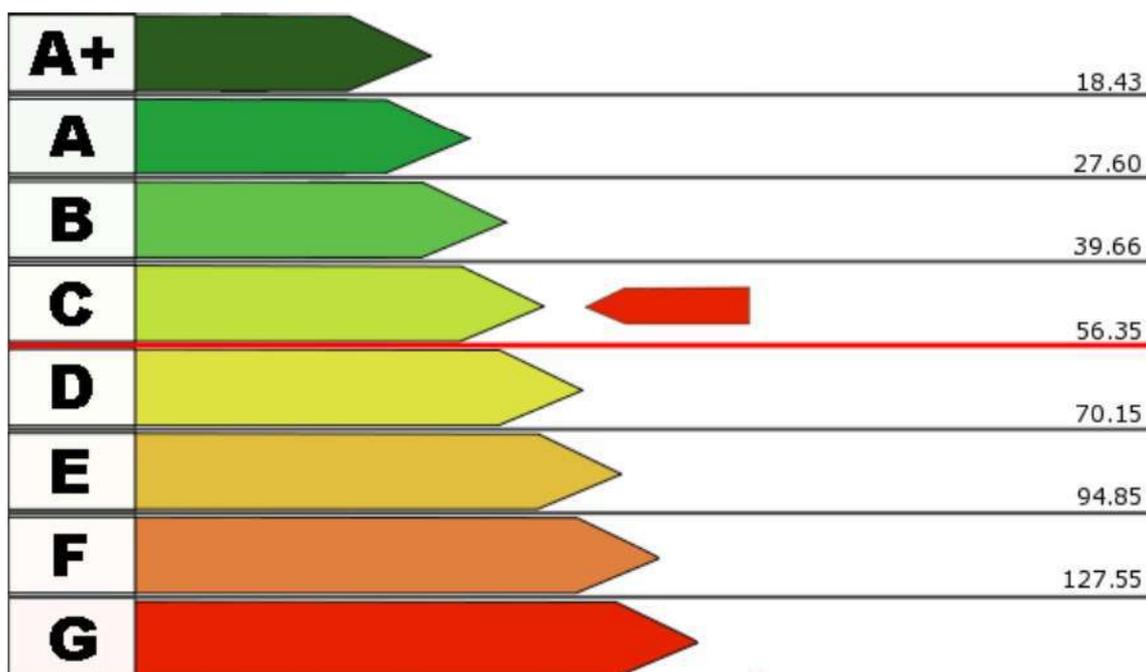
Mappale: 288

Sezione:

Foglio: 6

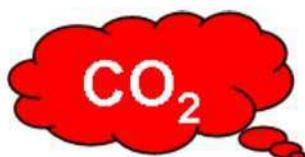
Sub: 9

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 50.76 kWh/m²anno
Valore Raggiungibile: kWh/m²anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 0.97 t/anno

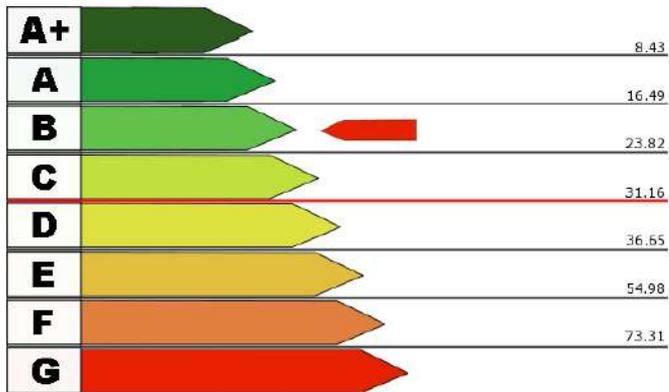


Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 30255

Prestazione energetiche parziali

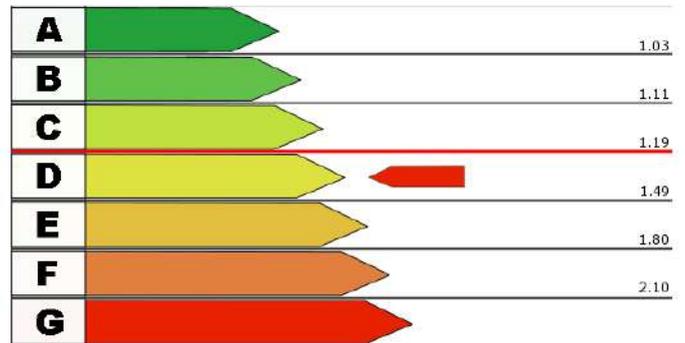
Involucro



Valore attuale: 21.04 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: kWh/m²anno

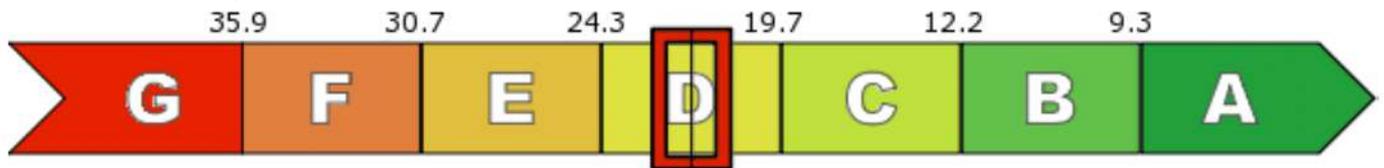
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.46

Valore raggiungibile:

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 20.1 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: kWh/m²anno

Interventi Consigliati

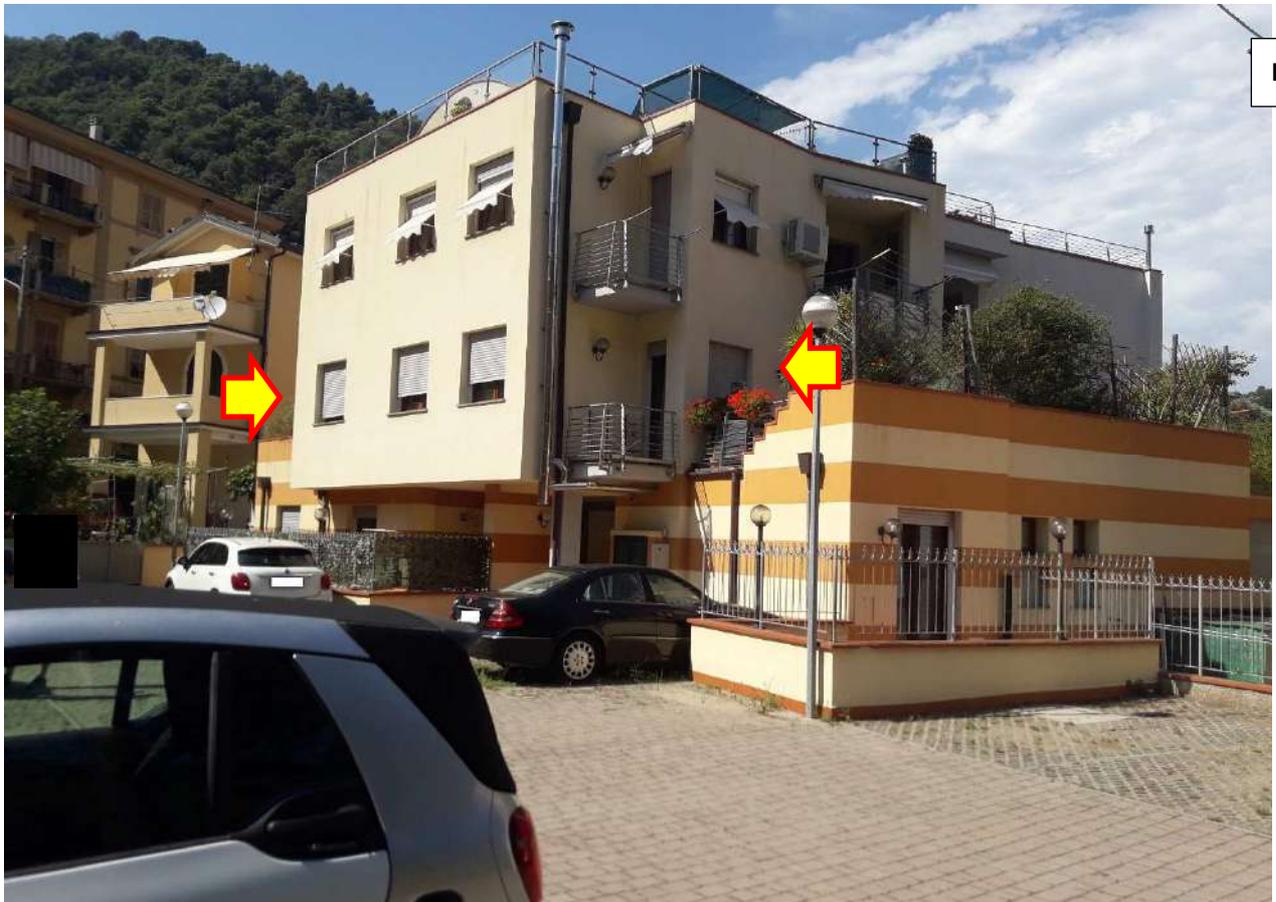
INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno

Firma, timbro e numero del certificatore:



n.ro 1

Vista aerea della palazzina in cui ricade l'appartamento pignorato



n.ro 2

affacci S-O e S-E appartamento pignorato



n.ro 3



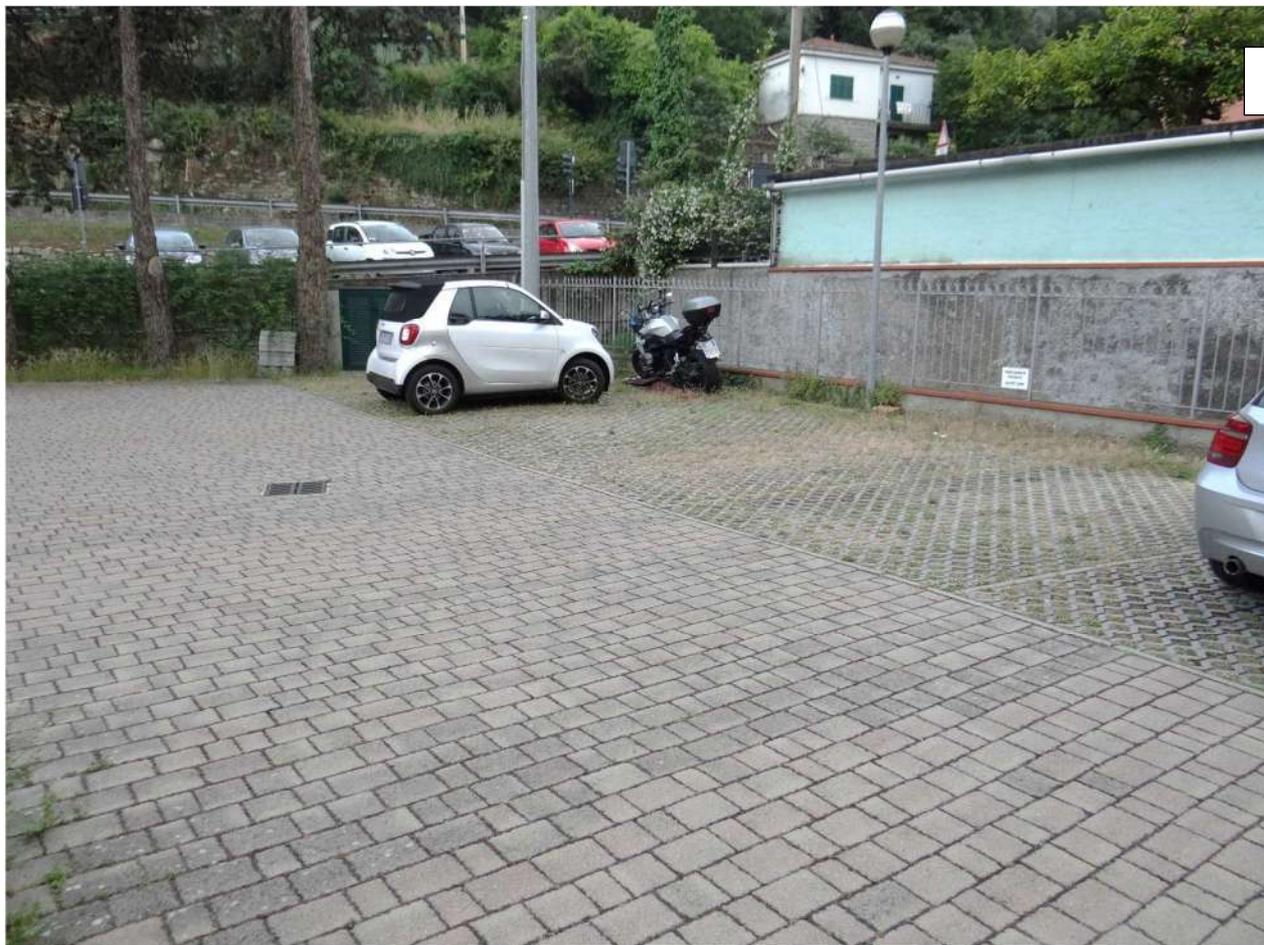
affacci S-O e N-O appartamento pignorato



n.ro 4

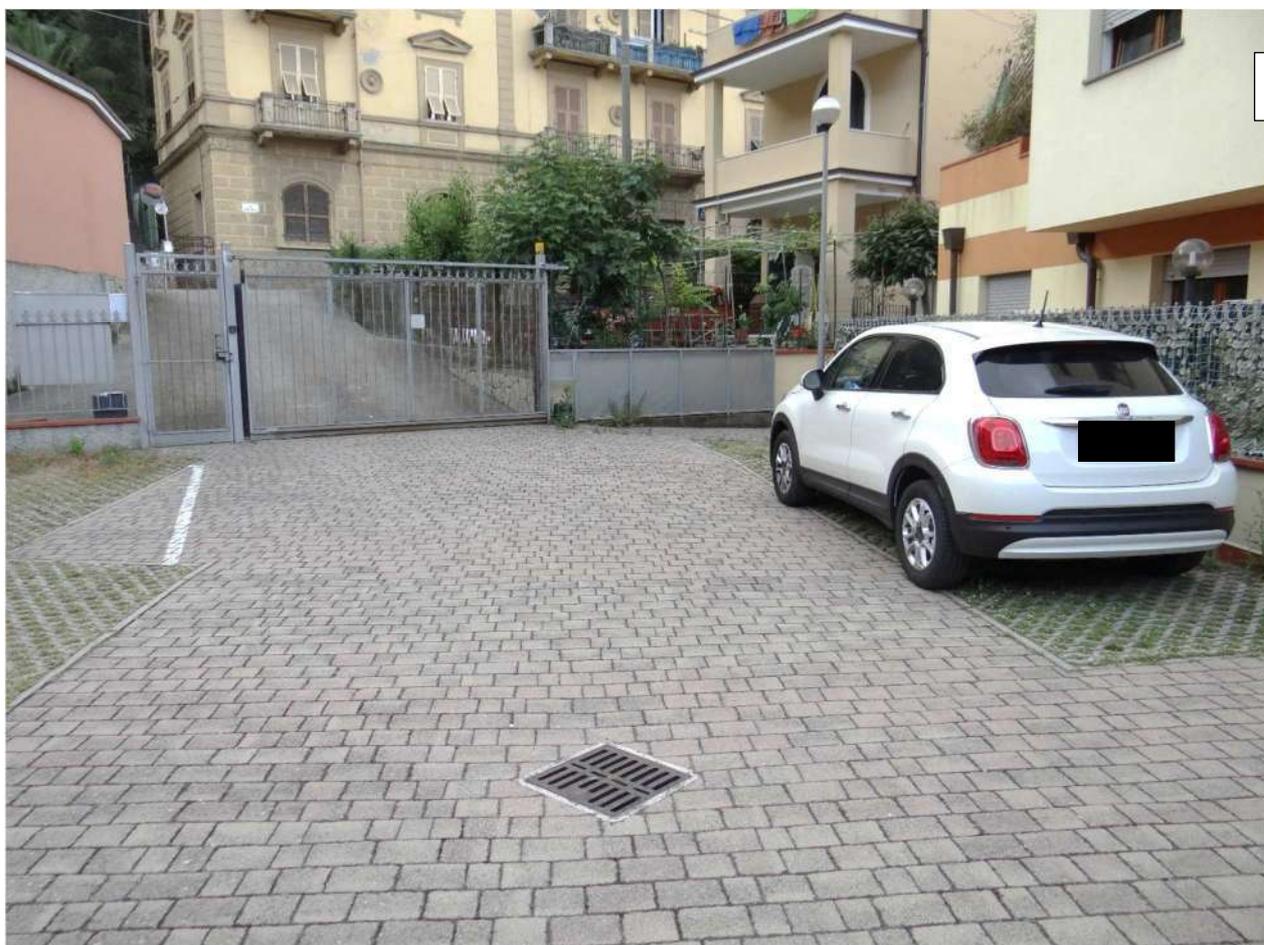
posti auto subb.25 e 26 – corpi B e C





n.ro 5

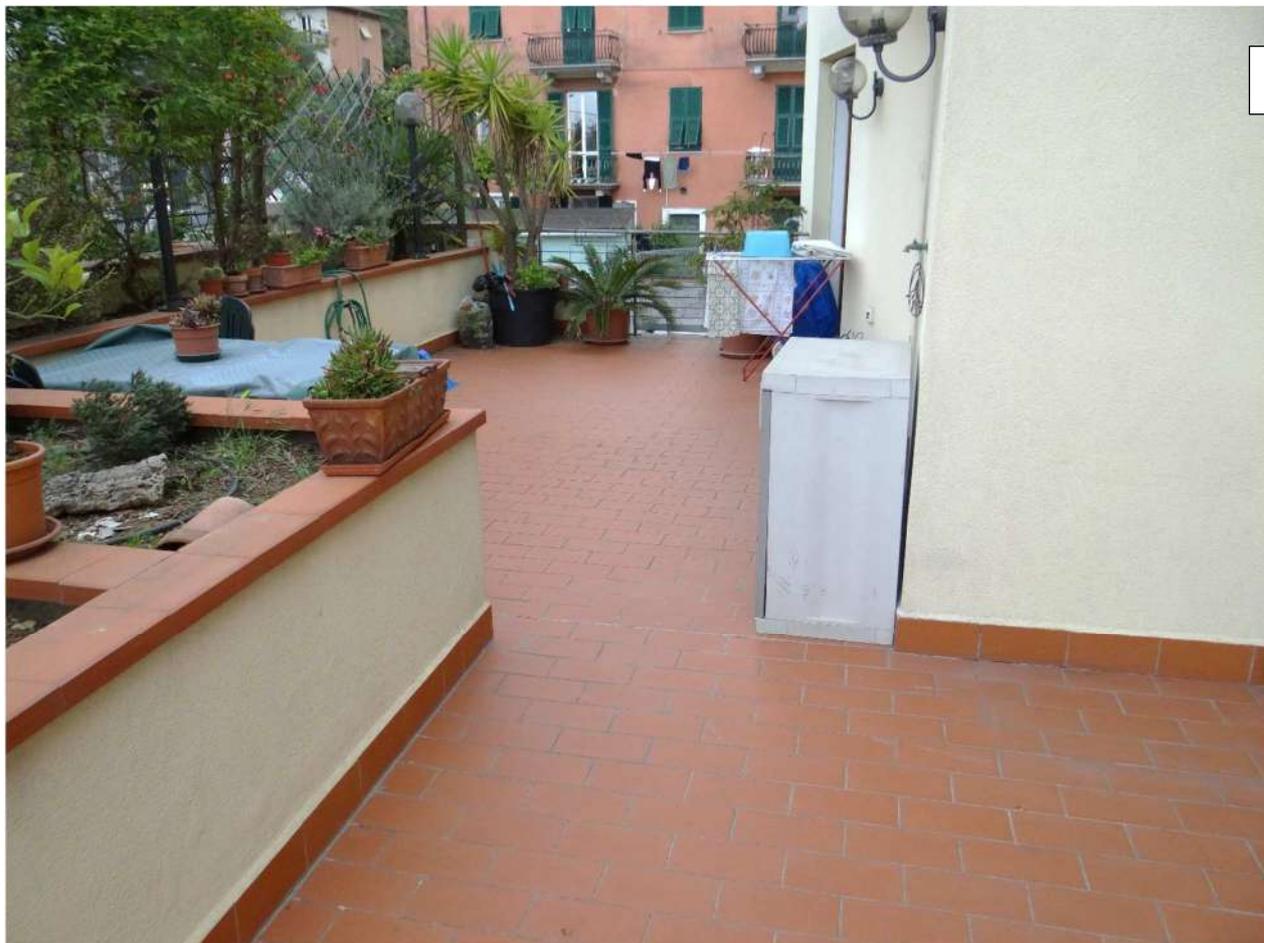
area di manovra e posti auto



n.ro 6

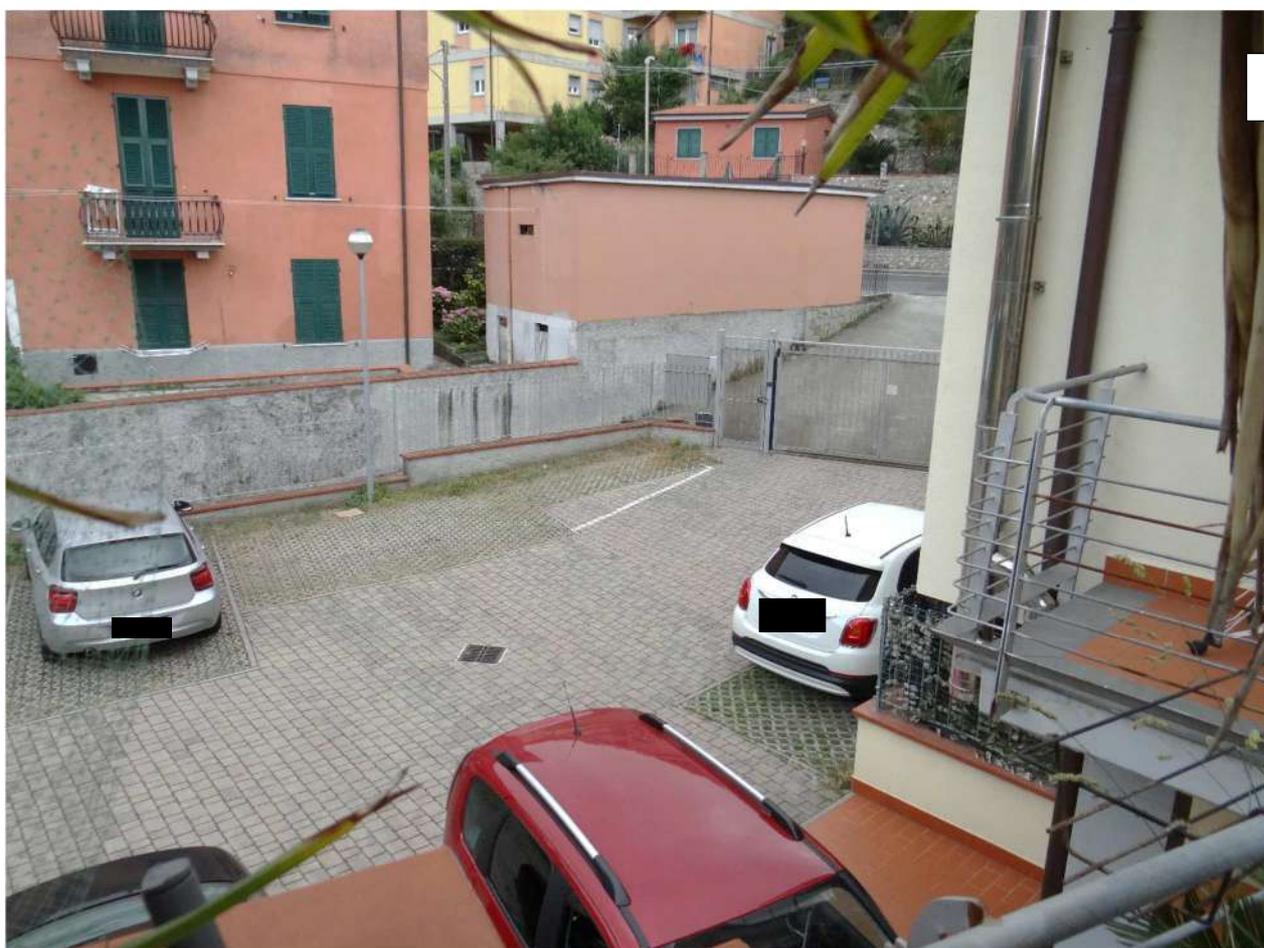
area di manovra e cancello di accesso





n.ro 7

terrazza a livello pertinenziale lato S-E



n.ro 8

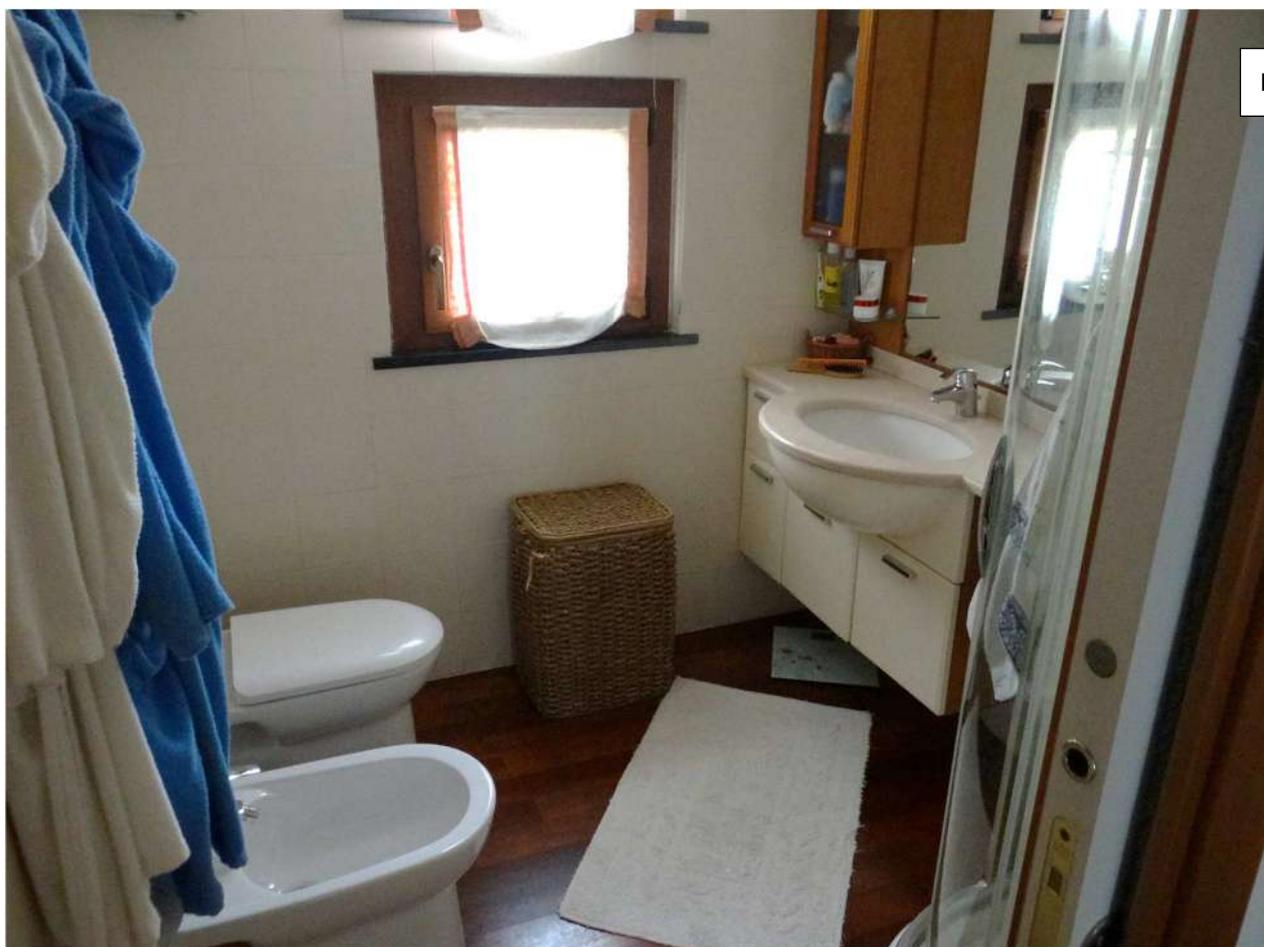
balcone di pertinenza





n.ro 9

soggiorno



n.ro 10

bagno





n.ro 11

ingresso su soggiorno



n.ro 12

porta cucina





n.ro 13

tipologia serramenti



n.ro 14

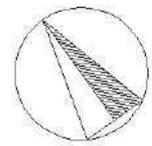
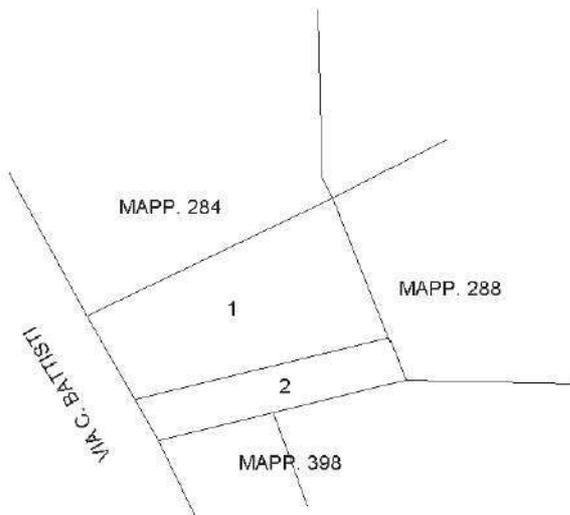
cantina



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. La Spezia N.

Comune di Portovenere	Protocollo n. SP0193556 del 10/11/2009
Sezione: Foglio: 6 Particella: 985	Tipo Mappale n. 190062 del 04/11/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



Direzione Provinciale di La Spezia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PORTOVENERE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PORTOVENERE				6	985		190062	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	via cesare battisti	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 22		
2	via cesare battisti	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 8		

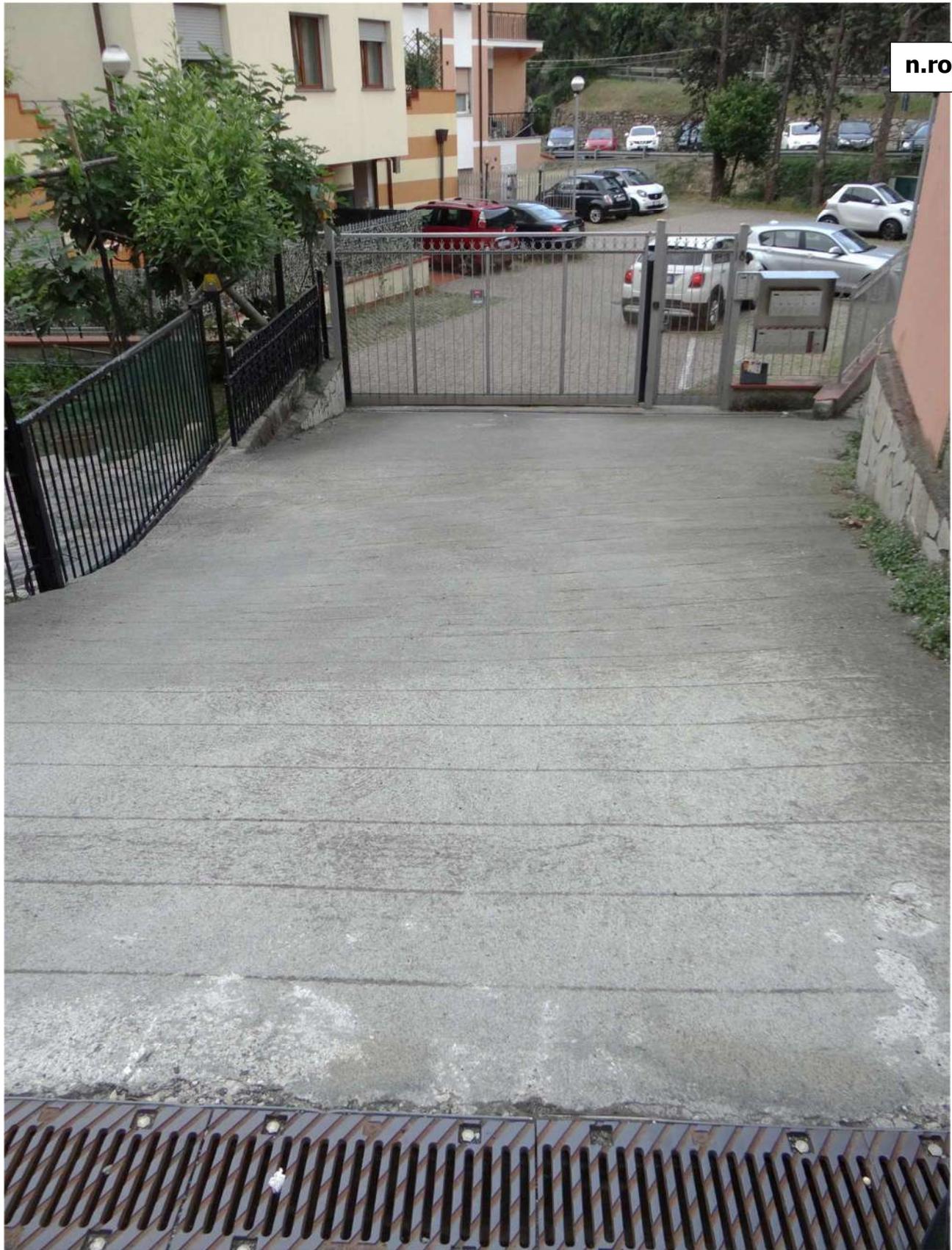
Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

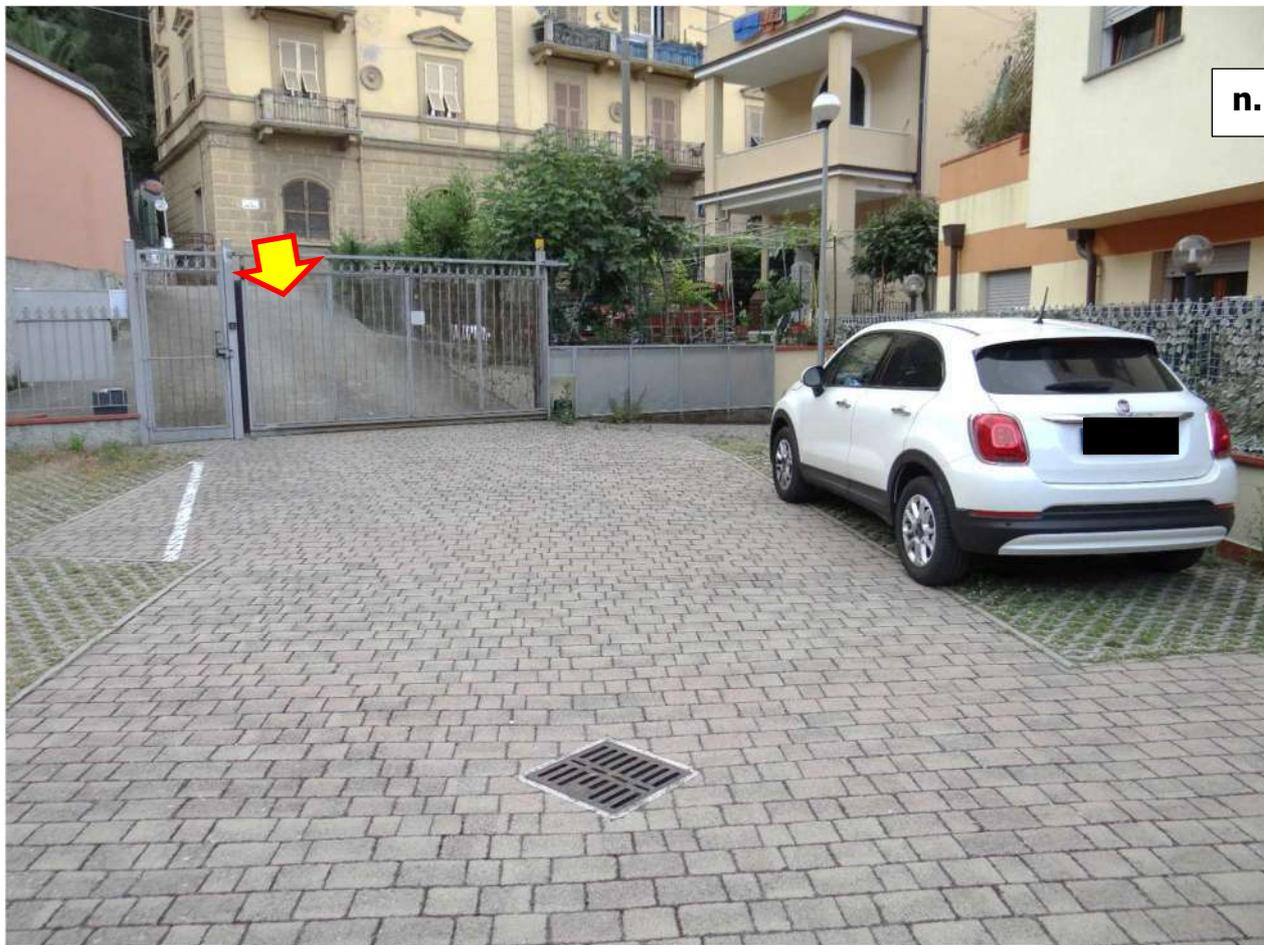
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





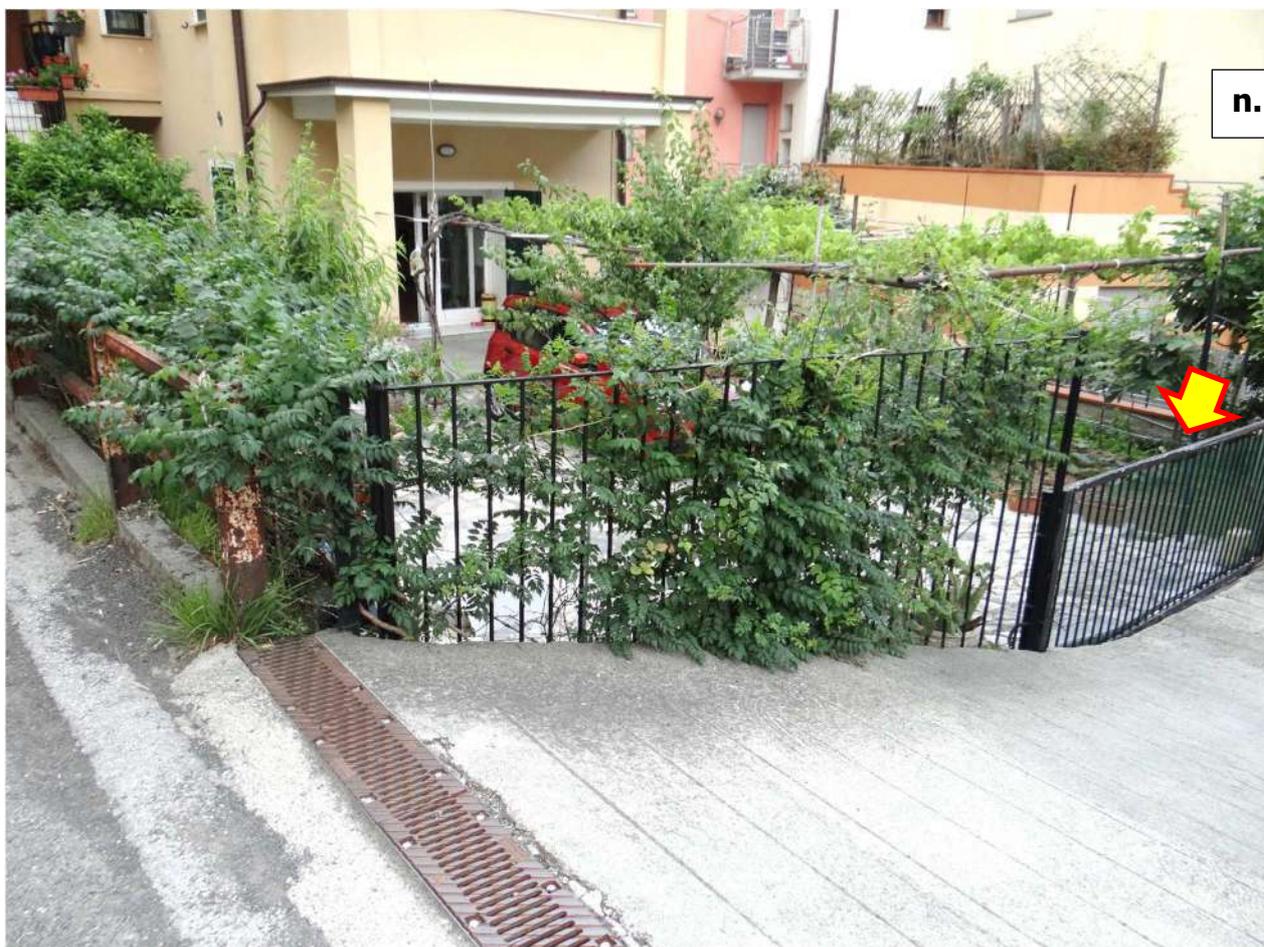
Vista dalla via Cesare Battisti





n.ro 2

vista dall'interno dell'area del condominio di via Cesare Battisti c.n.8



n.ro 3

altro cancello carrabile sul confine NORD

