

**TRIBUNALE DI LA SPEZIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

**Intesa San Paolo S.p.a. - avv. Andrea Rivellini**

contro



Reg. Gen. Esec. n° 44/2021

**Giudice dott. Tiziana Lottini**  
**Custode Giudiziario avv. Francesca Cerretti**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Tecnico incaricato: geom. Donatella Remedi**

*iscritto all'Albo della provincia di La Spezia al n. 1261*

*iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA*

*C.F. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119*

*con studio in La Spezia Via Roma n. 71*

*telefono: 0187-21190*

*cellulare: 348-9385305*

*email: Donatella.Remedi@gmail.com*

**Lotto Unico: Beni in Comune di Sesta Godano (SP)  
frazione Bergassana - Via Piana snc.**

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

Piena ed intera proprietà di abitazione semi indipendente terra-tetto disposta su tre livelli, con pertinenziali corte di accesso e giardino.

Al piano terra è la zona giorno costituita da salone dotato di balcone, tinello e cucina; una scala interna discende alla zona notte dotata di bagno posta al piano primo sotto strada che consta di tre camere una delle quali necessita di ripristino ad uso non abitativo (cantina). Al piano secondo sottostrada è una cantina avente accesso autonomo esterno.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva calpestable di circa 144 mq. dei quali 36 mq. circa relativi alla cantina; è dotata di balconata di superficie pari a circa 11 mq. mentre l'area scoperta pertinenziale adibita in parte a corte ed in parte a giardino ha superficie nominale di circa 100 mq.

Per le specifiche di consistenza si veda comunque quanto dettagliato al paragrafo 7.

Dati catastali:

L'unità immobiliare come sopra composta è identificata al Catasto Fabbricati:

foglio 62 mappale 419 censita quale A/4 di cl. 4 vani 7,5 rendita € 464,81 con superficie catastale di mq. 174 (mq. 161 non considerando le aree scoperte)

Risulta intestata alla ditta:

- [redacted], proprietario per 500/1000;

[redacted], proprietaria per 500/1000.

Coerenze, a corpo: sotto il suolo, sopra l'aria dai lati carruggio di pubblico passaggio, tramite la corte ed il giardino il terreno mappale 312, carruggio di pubblico passaggio, porzioni edificate di terzi.

Note:

- nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare è stata esattamente individuata con i propri identificativi catastali ma non nella titolarità di diritti spettanti ai debitori eseguiti: è infatti stata pignorata a [redacted] la quota di 3/4 di proprietà ed a I [redacted] la quota di 1/4 anziché la quota di 1/2 ciascuno;
- l'intestazione catastale attuale rispecchia lo stato delle trascrizioni ma quest'ultimo non risulta aggiornato: [redacted] è infatti deceduta e per dare continuità alle trascrizioni occorrerà procedere con la voltura catastale della denuncia di successione o se del caso alla presentazione di denuncia di successione integrativa;
- i dati di classamento sono suscettibili di rettifica da parte dell'Ufficio in quanto proposti dalla scrivente nel corso degli aggiornamenti catastali effettuati nel contesto della Procedura.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche della zona: frazione montana.

Caratteristiche zone limitrofe: aree boschive.

La zona è provvista dei soli servizi di urbanizzazione primaria di base. Per ogni ulteriore necessità occorre fare riferimento al capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: strada comunale, carruggi.

Servizi offerti dalla zona: pressoché inesistenti.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 18 ottobre 2021 l'unità immobiliare risultava completamente arredata ma disabitata da lungo tempo come testimoniava e testimonia tutt'oggi lo stato di sporcizia e di incuria in cui versa.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*  
Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*  
Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

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

### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia del mutuo di cui al rogito del notaio Paolo Lizza di Genova rep. 81404 del 30.06.2006 iscritta a La Spezia al R.P. 1302 R.G. 6762 in data 18.07.2006 a favore di **B@nca 24-7 S.p.a.**

Importo capitale € 115.000,00

Importo ipoteca € 172.500,00

La formalità è stata apposta unicamente sull'immobile oggetto della presente procedura che è stato offerto a garanzia di mutuo concesso a terzi ([redacted] e T [redacted])

### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Verbale di pignoramento a firma degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di La Spezia cron. 775 del 18.05.2021 trascritto a La Spezia al R.P. 3519 R.G. 4510 in data 01.06.2021 a favore di **Intesa San Paolo S.p.a.**

La formalità grava unicamente sull'immobile oggetto della presente procedura per il recupero della somma di € 58.525,03 oltre interessi e spese.

Come si è detto nell'atto di pignoramento sono state erroneamente indicate le quote spettanti ai Debitori eseguiti: è stata infatti pignorata la quota  $\frac{3}{4}$  di proprietà a [redacted] in luogo esattamente della quota di  $\frac{1}{2}$  ed è stata pignorata la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà a I [redacted] in luogo esattamente della quota di  $\frac{1}{2}$ .

### 4.2.3. *Altri oneri:*

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

### 4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità catastale:

sin dal momento del primo sopralluogo avvenuto in data 18.10.2021 è parso evidente che gli atti catastali non risultavano idonei a rappresentare l'unità immobiliare per errori contenuti sia nella mappa catastale sia nella planimetria. La scrivente è quindi tornata in sito per un accurato rilievo dei luoghi ed ha provveduto ai necessari aggiornamenti come meglio infra indicato.

#### Cronologia delle mutazioni

Ad inizio operazioni peritali la rappresentazione del fabbricato mappale 419 del foglio 62 e della relativa corte corrispondeva esattamente a quanto riportato nella cartografia di impianto del Nuovo Catasto terreni risalente al 1939 che non risultava più attuale. Vi era infatti rappresentato un corpo di fabbrica al lato sud est di cui in sito non vi era alcuna traccia.

Non si può riferire se tale manufatto sia mai effettivamente esistito in quanto non vi sono prove documentali: l'edificio costituiva un tempo fabbricato rurale e come tale era privo di planimetrie catastali né gli anziani del luogo ne hanno memoria.

Gia all'entrata in conservazione del N.C.T. (01.08.1956) il fabbricato si componeva dei sub. 1 e 2 entrambi censiti quali porzioni di fabbricato rurale.

In sede di accertamento generale della proprietà il sub. 1 era stato iscritto alla partita 650 di impianto in capo a [redacted] a ed è giunto così invariato all'impianto dello schedario meccanografico ( 22.12.1970).

In data 18.10.1977 è stata introdotta in atti la voltura conseguente decreto della Pretura di La Spezia ed il cespite è stato intestato a [redacted].

In sede di accertamento generale della proprietà il sub. 2 era invece stato iscritto alla partita 663 di impianto in capo a [redacted] pervenendo anch'esso invariato all'impianto dello schedario meccanografico.

In data 20.11.1973 è stato volturato per causa di successione apertasi il 07.02.1967 in capo agli eredi, signori [REDACTED], per la proprietà gravata dall'usufrutto uxorio in capo a [REDACTED].

L'usufrutto si è riunito mortis causa alla nuda proprietà in data 20.09.1968 e conseguentemente il nominativo di [REDACTED] è stato depennato con voltura in atti dal 18.10.1977.

Sempre in data 18.10.1977 entrambe le porzioni immobiliari sono state volturate in capo alla ditta [REDACTED], *proprietario per 1/2*; [REDACTED] *proprietaria per 1/2*. Entrambi i codici fiscali risultano validati dall'Anagrafe Tributaria.

Con pratica n. 1802/U del 24.03.1986 i due subalterni ex rurali sono stati accorpati nell'unica unità immobiliare mappale 419 con produzione agli atti della relativa planimetria che è stata erroneamente indicata di proprietà della ditta [REDACTED].

La pratica verrà introdotta in atto solo in data 12.12.1991 ed erroneamente intestata a [REDACTED] *nata a Genova il 03.02.1923 c.f. MSS LRD 23B43 D969K* e risultava così erroneamente intestata al momento di inizio delle operazioni peritali.

La planimetria posta a corredo della pratica di cui trattasi, oltre all'errata intestazione conteneva ulteriori vizi consistenti:

- nella errata rappresentazione dello sviluppo della cantina che veniva indicata estendersi per tutta l'area di sedime del fabbricato mentre in realtà ne occupa solo circa i due terzi;
- nella rappresentazione parziale della corte pertinenziale;
- in approssimazioni grafiche nella rappresentazione della geometria dei locali che risultano effettivamente assai irregolari;
- nella imprecisa indicazione dei piani: poiché l'accesso all'abitazione avviene allo stesso livello della pubblica via dove l'edificio presenta l'unico piano completamente fuori terra, si è reputato più consono indicare lo sviluppo dell'abitazione ai piani terra e primo sotto strada anziché primo e secondo, conseguente -

mente indicare quale secondo sotto strada il livello di piano della cantina.

Al fine di ovviare alle incongruenze di rappresentazione di cui sopra la scrivente ha proceduto:

alla presentazione di tipo di aggiornamento della cartografia foglio 62: il tipo mappale è stato assunto in data 13.10.2022 al prot. 56380;

alla presentazione di planimetria coerente allo stato dei luoghi in rettifica alla pratica di cui a mod. 44 n. 1802U dell'anno '86; la variazione Docfa per perfezionamento planimetrico ha assunto il n. 56901 in data 18.10.2022.

E' stata inoltre rettificata l'intestazione catastale storica in relazione al codice fiscale del sig. [REDACTED].

Allo stato attuale può quindi attestarsi la regolarità catastale dell'immobile pignorato per quanto attiene la relativa rappresentazione di mappa e planimetrica.

Per quanto invece attiene all'intestazione attuale come si è detto dovrà essere aggiornata in conseguenza alla successione di [REDACTED].

Per quanto infine attiene ai dati censuari (cat. A/4 di cl. 4 vani 7,5 rendita € 464,81) gli stessi non sono definitivi: sono stati proposti dalla scrivente perché ritenuti più consoni ma potranno essere oggetto di rettifica da parte dell'Ufficio che ne ha facoltà entro un anno.

#### *4.3.2. Conformità urbanistica:*

Per quanto illustrato al successivo paragrafo 7 non sembra potersi attestare la conformità urbanistica dell'immobile.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **Situazione condominiale**

Non risulta che i proprietari delle porzioni immobiliari di cui al mappale 419 si siano costituiti in condominio.

### **Altre circostanze rilevanti**

Nulla di ulteriore riveste particolare valenza oltre a quanto sopra e più oltre riportato. Sul bene oggetto di pignoramento non gravano infatti vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Precedenti proprietari:**

le ricerche condotte presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di La Spezia e Sarzana raffrontate con le risultanza catastali hanno permesso di ricostruire che l'immobile oggetto delle presente procedura si componeva in origine di due distinte porzioni rurali costituenti altrettante proprietà.

#### Mappale 419 sub. 1

- [redacted], proprietario per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ,

risultavano proprietari sino al 03.08.1975 a titolo originario in virtù di sentenza di usucapione della Pretura di La Spezia in data 18.02.1975 trascritta a La Spezia il 12.03.1976 al R.P. 814.

Nel titolo non è contenuta alcuna descrizione degli immobili che sono stati semplicemente identificati con i dati catastali.

#### Mappale 419 sub. 2

- [redacted] il 03.03.1872, proprietario,  
per titolo anteriore alla conservazione dei registri immobiliari (25 aprile 1945) e sino al 07.02.1967.
- [redacted], proprietario per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[redacted], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ,  
[redacted], usufruttuaria per  $\frac{1}{3}$ ,

dal 07.02.1967 al 29.09.1968 per successione di [REDACTED] di cui a denuncia n. 10 vol. 503 registrata a La Spezia il 27.05.1972 e trascritta a Sarzana al R.P. 2054-4490 in data 07.08.1972.

L'attivo si è devoluto per disposti di Legge ai figli gravato dell'usufrutto parziale a favore del coniuge superstite.

Infra significativamente maggior consistenza immobiliari è stato dichiarato tra altri *Beni in Comune di Sesta Godano: Partita 650 NCT ... foglio 62 ... 419 porz. rur. fab.*

- [REDACTED], proprietario per  $\frac{1}{4}$ ;  
[REDACTED], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[REDACTED], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ;  
[REDACTED], proprietaria per  $\frac{1}{4}$ ,

dal 29.09.1968 al 03.08.1975 per riunione dell'usufrutto mortis causa denunciata all'Ufficio del Registro di La Spezia con den. 26 vol,109 in data 22.07.1976.

#### Mappale 419 sub. 1 e sub. 2

Riunitasi quindi in capo ad una medesima ditta la titolarità di diritti di entrambi le porzioni immobiliari, le stesse sono state alienate a:

- [REDACTED], proprietario per  $\frac{1}{2}$ ;  
[REDACTED], proprietaria per  $\frac{1}{2}$ ,

con atto del notaio Carlo Acerbi di Levanto in data 03.08.1975 registrato a La Spezia il 25.08 1975 al n. 2508 vol 161 e trascritto a La Spezia al R.P. 2738 in data 27.08.1975.

Nell'atto non sono riportati i codici fiscali delle Parti acquirente e venditrice tuttavia il nominativo di Parte acquirente era stato esattamente indicato, come pure nella nota di trascrizione.

L'oggetto della compravendita veniva così descritto: *frazione Bergasana; Porzione di fabbricato rurale in pessime condizioni, inabitato da circa venti anni, da terra a tetto e composto di piano terra ad uso cantina, e due piani soprastanti per due vani per piano oltre a locale ad uso essicatoio.*

*A confini: sotto, suolo; sopra, aria; dai lati strada; eredi di [REDACTED]; eredi di [REDACTED]. Sono annesse al fabbricato due pianette gerbide aventi a confini: la strada; [REDACTED]; [REDACTED]; eredi [REDACTED].*

*In Catasto Terreni di Sesta Godano alla partita 650 foglio 62 mappale 419/2 e alla Partita 663 mapp. 419/1, comprendenti nel mappale anche le pianette anzidette*

Alla data della compravendita da parte del [REDACTED] ancora non era entrata in vigore la Legge 151 del 19.05.1975 (riforma del diritto di famiglia) né il regime transitorio biennale avente decorrenza dalla data di entrata in vigore della legge stessa (20.09.1975) pertanto l'acquisto era avvenuto in regime di separazione dei beni.

## 6.2 Attuali proprietari

- [REDACTED], proprietario per ½;  
[REDACTED], proprietaria per ½,  
dal 27.11.1990 ad oggi per successione in morte di [REDACTED].

La denuncia di successione sembra sia stata presentata unicamente per beni in Genova, all'Ufficio del Registro di Genova in data 10.02.1994 con den. 27 vol. 5556 ivi trascritta al R.P. 14754 in data 20.08.1994.

Sempre a Genova risulta trascritta in data 24.08.2021 al R.P. 5739 la accettazione tacita di eredità che è avvenuta in data 30.06.2006 quando [REDACTED] ha concesso l'immobile in Sesta Godano a garanzia di mutuo a B@nca 24-7 S.p.a.

## 7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

### Pratiche edilizie:

Presso l'Archivio edilizio comunale di Sesta Godano al nominativo dei precedenti proprietari non risultano pratiche edilizie di alcun tipo aventi ad oggetto l'immobile di cui trattasi.

Al nominativo di [REDACTED] è invece archiviata la pratica di condono edilizio n. 341 prodotta con istanza prot. 3799 del 30.09.1986 cui erano allegati i sotto elencati documenti:

- modelli ministeriali 47/85-B e 47/85-R datati 16.03.1986 che rappresentavano la domanda di sanatoria per opere ad uso residenziale. Vi si evince che l'abuso edilizio era rappresentato da mutamento di destinazione ad uso abitativo di 23,24 mq. di superficie avvenuto nell'anno 1976;
- mod. 55 M e planimetria mod. B NCEU attestanti l'avvenuta denuncia in Catasto; la planimetria corrispondeva a quella agli atti dell'Agenzia del Territorio sino ad inizio delle operazioni peritali da parte della scrivente;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio datata 24.10.1985 nella quale si asseverava l'epoca di fine lavori *entro il 31.12.1976*;
- descrizione delle opere e stato dei lavori datata 21.03.1986 nella quale il Richiedente riferiva che *le opere eseguite nell'edificio sopra descritto consistono nell'aver eseguito lavori atti a determinare il cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a essiccatoio in cucina e pranzo per la superficie utile di mq. 23,24. Inoltre sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria (pitturazioni, parziale sostituzione degli infissi, delle pavimentazioni e revisione degli impianti tecnologici esistenti, ecc.)*

Gli elaborati grafici e fotografici nonché la relazione tecnica redatti da Tecnico professionista abilitato recano invece il prot. 6583 e la data 24.12.2004 di deposito agli atti comunali.

Nei grafici e nelle riprese fotografiche di cui trattasi trova rappresentazione il solo piano terra (ex secondo) dove sono indicati la cucina ed il tinello oggetto di sanatoria. Nella relazione tecnica si ribadisce che tali due locali erano in precedenza adibiti ad essiccatoio e che *i lavori sono stati eseguiti senza modifiche sostanziali dei due locali, provvedendo al rinnovo delle pavimentazioni con piastrelle di ceramica ed esecuzione di rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina, al rifacimento degli intonaci interni, delle soffittature e delle tinteggiature, all'installazione di n. 3 nuove finestre e di n. 1 porta, inserite in vani già esistenti, all'esecuzione dell'impianto idrico e di scarico per la zona lavello, con allaccio alla fognatura esistente nell'edificio e dell'impianto elettrico incassato sfilabile a norma, nonché al collegamento della cappa della cucina col camino esistente.*

La pratica di condono ha quindi potuto essere definita in data 10.02.2005 con il rilascio del provvedimento di permesso di costruire in sanatoria ritirato dall'interessato in data 26.07.2005.

### **Difformità riscontrate in sopralluogo**

Come si è detto lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo differiva dalla planimetria catastale datata 1986 unicamente per approssimazioni grafiche e per l'errata rappresentazione della cantina.

Trattandosi di un ex fabbricato rurale non sono reperibili agli atti del Catasto planimetrie storiche che possano attestarne la composizione precedente per ricostruire la quale si ha quale unica testimonianza la compravendita del 1975 dove il fabbricato era descritto comporsi da *piano terra ad uso cantina, e due piani soprastanti per due vani per piano oltre a locale ad uso essiccatoio*.

Tale descrizione non sembra coerente con lo stato dei luoghi descritto nella planimetria catastale originaria in quanto al piano immediatamente sovrastante la cantina sono tre vani ed un bagno e non due come citato in atto.

Potrebbe semplicemente trattarsi di una carenza descrittiva tuttavia è altresì possibile che la camera contro terra non avesse in origine destinazione abitativa ma fosse destinata a cantina: in tale caso la descrizione riportata in atti troverebbe riscontro se avesse preso in considerazione i soli vani principali.

L'ipotesi pare verosimile e quindi si deve rilevare un cambio di destinazione d'uso non autorizzato da cantina a camera, non ammissibile a causa delle carenze igienico-sanitarie che rendono inidoneo il locale ad uso abitativo: esigua altezza interna utile, mancanza di intercapedini contro terra, scarsità di fattore illuminante. Ne comporta che per tale locale occorre ripristinare l'uso non abitativo (cantina) in quanto non sussiste possibilità di sanatoria.

## Consistenza del lotto pignorato

### Altezza utile interna

L'altezza media interna dell'unità immobiliare è circa m. 2,70; al piano terra il valore medio è lievemente inferiore a m. 2,30 al piano seminterrato. La cantina ha invece altezza utile pari a circa m. 2,90.

### Superficie utile dell'unità immobiliare

La superficie utile di seguito è stata computata al netto delle murature perimetrali e dei divisori e corrisponde alla superficie calpestabile.

### Superficie lorda

La superficie lorda di seguito indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisori interni computati sino allo spessore di 50 cm., dei divisori comuni ad altre unità immobiliari sino allo spessore di 25 cm.

Trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

Poiché generalmente ogni unità immobiliare si compone di superfici a destinazione diversa (principali ed accessorie) con conseguente diverso valore unitario, a ciascuna superficie non adibita ad uso abitativo viene attribuito un coefficiente riduttivo, di omogeneizzazione, che ne rappresenti la percentuale di apprezzabilità rispetto all'ordinarietà delle superfici principali cui si assegna coefficiente  $C=1,00$ .

In fattispecie tale differenziazione si è resa necessaria in primo luogo per discriminare i locali abitativi del piano terra da quelli del piano primo sottostrada aventi altezza assai esigua: a questi ultimi è stato attribuito coefficiente  $C=0,85$ .

Per quantificare invece l'incidenza degli accessori esterni si è attribuito coefficiente  $C = 0,30$  alla cantina e  $C=0,25$  al balcone; la corte infine è stata computata al 10% della propria superficie. Il tutto come da prospetto che segue.

Destinazione d'uso		Superficie utile calpestabile	altezza interna	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata
Piano terra:						
soggiorno	mq.	34,68	2,75			
tinello	“	13,09	2,75			
cucina	“	8,78	2,55			
scala interna	“	2,42				
	mq.	<u>58,97</u>	58,97	mq. 78,00	1,00	mq. 78,00
Piano seminterrato S1:						
camera	mq.	18,08	2,30			
camera	“	9,37	2,30			
camera illecita	“	10,10	1,80			
bagno	“	4,02	2,30			
sottoscala	“	1,02				
disimpegno	“	6,55				
	mq.	<u>49,14</u>	49,14	mq. 71,00	0,85	“ 60,35
Piano seminterrato S2:						
cantina	mq.	36,32	2,90	mq. 47,00	0,30	“ 14,10
	mq.	<u>144,43</u>				
Accessori scoperti:						
balcone				mq. 11,00	0,25	2,75
corte			c.a	mq. 100,00	0,10	10,00
Totale superficie lorda ragguagliata						mq. 165,20

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Descrizione puntuale del lotto**

La frazione di Bergassana dista circa tre chilometri in linea d'aria dal capoluogo di Sesta Godano, comune storico dell'alta Val di Vara.

Per raggiungerla, dalla Provinciale Varese-Brugnato occorre percorrere in salita circa quattro chilometri di una tortuosa strada di montagna che si snoda attraverso fitti boschi di caducifoglie.

Il piccolo borgo è posto sulla sommità di un'altura sulla quale svetta il campanile della chiesa di Sant'Andrea e si compone di una manciata di antiche case che si fronteggiano ai lati dei carruggi.

L'edificio che ospita l'abitazione perizianda è posto verso l'uscita del paese e si sviluppa su tre livelli dei quali solo uno risulta totalmente fuori terra.

E' accessibile dal carruggio perdonale tramite corte di pertinenza esclusiva che trova prosecuzione in una balconata dalla quale si apre verso l'interno dell'abitazione la porta d'entrata. Ci si immette in un ampio soggiorno dotato di tre finestre assai panoramiche che offrono la vista delle alture boschive che caratterizzano il territorio punteggiate di piccole frazioni abitate; il locale comunica con un tinello dal quale a sua volta si sale alla cucina superando il dislivello di un gradino.

La cucina ha superficie assai modesta ed è in gran parte occupata dal forno da pane cosicché è utilizzabile unicamente quale locale di cottura; prospetta con una piccola finestra su distacco dal carruggio e con altra piccola finestra sul carruggio medesimo.

Il tinello, ove avviene la consumazione dei cibi, è a sua volta dotato di due finestre che affacciano sulla corte lastricata.

I locali, essendo posti a sottotetto, evidenziano problemi localizzati di infiltrazione dalla copertura e di condensa conseguente alle dispersioni termiche.

Una scala interna al soggiorno discende alla zona notte al piano primo seminterrato, composta oggi di tre camere e del bagno. All'intradosso della scala è stato ricavato un modesto ripostiglio.

La camera principale ha due finestre panoramiche che prospettano verso valle le ulteriori due stanze affacciano invece sulla corte conformata a pianelli erbosi.

La camera verso strada che presenta soffitto con conformazione di volta a botte, risulta posta contro terrapieno su due lati e corrisponde al locale che con tutta probabilità è stato illecitamente adibito ad uso abitativo e quindi dovrà esserne ripristinata nella sua destinazione non residenziale (cantina).

Le tre stanze sono disimpegnate tramite stretto corridoio che immette altresì al bagno avente presa d'aria e di luce verso il distacco tra l'edificio ed il carruggio.

Tale livello di piano ha altezza utile compresa tra pavimento e soffitto di soli m. 2,30 che si riduce nel valore medio della terza camera a soli m. 1,80. E' caratterizzato da significativa presenza di umidità di risalita e da infiltrazioni che segnano marcatamente pareti e soffitti con grado di tinteggiature ed intonaci in fase avanzata.

La cantina al piano secondo seminterrato ha accesso unico dal carruggio sul quale ha inoltre la buca di una finestra. Il locale, privo di alcuna rifinitura presenta muratura in pietra a vista e calpestio in terra battuta; è suddiviso in due porzioni da archi su pilastro centrale.

Allo stato attuale l'abitazione, completamente arredata, si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo anche perché disabitata da decenni.

Necessita di completa riqualificazione, di totale rifacimento ex novo degli impianti tecnologici, delle pavimentazioni (con consolidamento dei massetti) e dei rivestimenti; di realizzazione (ove possibile) di intercapedini contro terra; di manutenzione al tetto, alla facciata ai serramenti esterni; di raddrizzamento degli intonaci interni. La corte nella porzione non artificializzata necessita di essere ripulita, inerbita e piantumata per essere convenientemente adibita a giardino.

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista della certificazione energetica. L'onere degli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 311/06, e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione sono a carico dell'Aggiudicatario.

## **8.2. Possibilità divisionale**

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che l'unità immobiliare non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto.

### 8.3. Criterio di Stima

Al fine di esprimere giudizio estimativo del valore del lotto sopra descritto si è ritenuto fare un primo riferimento al mercato immobiliare di beni analoghi, ricercando tramite specifica indagine, su quale somma potrebbe attestarsi oggi il prezzo di una compravendita della piena ed intera proprietà del bene in condizioni ordinarie.

L'ordinarietà si configura quale possibilità di disporre all'atto dell'acquisto di un immobile libero da persone e cose e privo di trascrizioni pregiudizievoli: tali circostanze si verificheranno effettivamente in quanto il Giudice disporrà la liberazione del bene e la cancellazione di formalità pregiudizievoli quali ipoteche e pignoramenti.

Non si sono reperite recenti compravendite che avessero ad oggetto immobili simili nella specifica frazione e che potessero quindi fornire termini di raffronto pertanto si è fatto riferimento ai valori medi risultanti da banche dati ufficiali.

L'osservatorio del mercato immobiliare curato dalla Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno in corso indica genericamente che nella zona extraurbana del Comune di Sesta Godano (frazioni e parti residuali del territorio con edificazione sparsa) i valori immobiliari per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo oscillano da 450,00 a 650,00 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona indicano invece valori oscillanti tra 447,00 e 543,00 €/mq.

Nelle Agenzia immobiliari al momento sono offerti in vendita a prezzi maggiori solo immobili di tipologia e qualità nettamente superiori a quello periziando.

Occorre quindi prendere atto che le quotazioni immobiliari per immobili in Bergassana sono alquanto basse.

Per l'unità immobiliare perizianda occorre soprattutto tenere presenti:

- il pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità quindi di sostenere significativi costi per la manutenzione straordinaria e per la riqualificazione;
- la circostanza che l'abitazione, dalla piazzetta di arrivo alla frazione, è raggiungibile unicamente per via pedonale;
- la necessità di ripristinare ad uso non abitativo (cantina) una delle camere.

Per tutto quanto sopra si reputa che il prezzo equo al quale offre in vendita coatta l'abitazione perizianda non possa superare la somma di € 300,00/mq ovvero la somma complessiva di:

€/mq. 300,00 x 165,20 mq. = arr.to € **49.600,00**

Su tale valore di base il Giudice dell'Esecuzione potrà operare le riduzioni che riterrà opportune.

#### 8.4 Fonti di informazione

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di Sesta Godano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana e La Spezia, Ufficio Tecnico del Comune di Sesta Godano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali.

8.5	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>		
<b>Parametri e Valori di stima:</b>			
	<b>Destinazione</b>		<b>Prezzo unitario</b>
	<b>Valore stimato</b>		
	residenziale	165,20	€ 300,00/mq.
			<b>49.600,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>			
<b>Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:</b>			
non ne sussistono. Il Giudice dell'Esecuzione nominerà come di prassi un Delegato alla Vendita che avrà altresì il compito della redazione del decreto di trasferimento e degli incumbenti connessi. I relativi onorari saranno a carico della procedura.			
-----			
<b>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</b>			
non ne sussistono. Le cancellazioni verranno effettuate a cura e spese della procedura.			
-----			
<b>Spese tecniche di regolarizzazione e/o catastale:</b>			
-----			
<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
<hr/>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova: arr.to			<b>€ 49.600,00</b>

Quanto sopra esprime la scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 20 ottobre 2022 ed allega per la pubblicazione:

1. estratto della mappa catastale attuale;
2. planimetria catastale attuale;
3. riprese fotografiche,

nonché deposita ad uso del Delegato alla Vendita la sotto enumerata documentazione ipotecaria e catastale:

- 4a .mappa catastale di impianto;
- 4b. mappa catastale ad inizio operazioni;
- 5, visure catastali storiche;
6. partite NCT;
7. planimetria catastale in atti ad inizio operazioni;
8. tipo mappale;
9. pratica docfa;
10. atto di compravendita 1975;
11. pratica comunale di condono edilizio
12. perizia estimativa oscurata.

il Tecnico  
geom. Donatella Remedi

