

TRIBUNALE DI LA SPEZIA

Sezione fallimentare – procedura n° 02/2022 R.G.

Liquidazione del patrimonio di

Liquidatore avv. Simona Zini

⌋—— oOo ——⌋

Giudice dott. Maria Grazia Barbuto

⌋—— oOo ——⌋

RELAZIONE DEFINITIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La sottoscritta geom. Donatella Remedi, professionista iscritta al n. 1261 dell'Albo dei Geometri della Provincia di La Spezia, è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe ricevendo l'incarico di stima del patrimonio immobiliare caduto nella procedura di liquidazione che è costituito da una unità immobiliare abitativa Comune di Vezzano Ligure – località Lozzana civico n. 17 con le relative pertinenze.

Effettuati gli accertamenti presso i pubblici uffici immobiliari, eseguito sopralluogo, espletati gli accertamenti presso l'archivio edilizio comunale è in grado di riferire quanto di seguito esposto.

Identificazione catastale attuale

L'unità immobiliare abitativa è oggi iscritta al Catasto Fabbricati di Vezzano Ligure suddivisa in due porzioni costituenti parti di un unico intero che sono identificate e censite:

- foglio 7 mappale 674 sub. 3 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 56 (53 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;

- foglio 7 mappale 674 sub. 4 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 57 (54 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;

Entrambe sono intestate alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]
dei beni conformemente alle trascrizioni. Le relative planimetrie catastali, congiuntamente esaminate, corrispondono a quanto rilevabile in sito.

Costituisce pertinenza diretta dell'abitazione l'area scoperta antistante dalla quale ha accesso così identificata e censita al Catasto Terreni: foglio 7 mappale 914 – vigneto di classe unico di mq. 468 con R.D. = € 4,35 e R.A. = € 3,50.

Anche tale area, conformemente alle trascrizioni, risulta intestata alla ditta [REDACTED]

Cronologia delle mutazioni catastali e delle trascrizioni

Nel raffronto tra la cartografia catastale di impianto del Nuovo Catasto Terreni datata 1937 e la mappa wegis attuale si evince che il fabbricato di cui al mappale 674 è stato costruito sull'area di sedime del fabbricato di cui all'originario mappale 182, sulla relativa corte e su porzione dell'originario mappale 418; anche il terreno pertinenziale di cui all'attuale mappale 914 era compreso nella maggior consistenza dello stesso mappale 418.

Entrambe le unità censuarie 182 e 418 facevano parte di un vasto fondo agricolo dell'estensione di oltre due ettari che all'impianto del Nuovo Catasto Terreni era stato accertato alla partita 2101 in capo alla ditta [REDACTED]. In particolare:

il mappale 182 era stato accertato quale fabbricato rurale di mq. 86;

il mappale 418 era stato censito quale vigneto di mq. 2210.

In data 22.12.1967 con voltura n. 298 conseguente la denuncia di successione n. 33 vol. 416 del 24.02.1967, l'intestazione catastale dell'intera partita è stata variata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con nota di variazione n. 62/69 il fabbricato mappale 182 è stato suddiviso nei subalterni 1 e 2 che sono stati entrambi censiti quali porzioni di fabbricato rurale ed in data 08.04.1970, in virtù di atto di divisione del notaio Cecchi rep. 23562 del 15.02.1969, il sub. 1 è stato volturato in capo a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PORZIONE DI FABBRICATO MAPPALE 182 SUB. 1

26.07.1980 [REDACTED] i cui a denuncia registrata a La Spezia al n. 30 vol. 625 ed ivi trascritta al R.P. 1083 R.G. 1362 in data 12.03.1981.

Eredi legittimi il coniuge superstite [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

mappale 510 ...

mappale 512 ...

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

hanno venduto a

[REDACTED]

l'appezzamento di terreno in località Lozzana distinto dai mappale 510 e 512 del foglio 7 nonché la *Porzione di fabbricato rurale in detta località "Lozzana", costituita da un sol vano al piano terreno, ad uso rimessa attrezzi, a confini: sotto il suolo, sopra proprietà [REDACTED] dai lati: il terreno di pertinenza del fabbricato e dello stesso [REDACTED]* di cui al mappale 182 sub. 1.

PORZIONE DI FABBRICATO MAPPALE 182 SUB. 2

18.01.1984 – successione mortis causa di [REDACTED] di cui a denuncia n. 15 vol. 672 registrata a La Spezia il 24.03.1984 ivi trascritta al R.P. 3071 in data 25.06.1984. L'attivo ereditario si è devoluto per disposizioni testamentarie rese pubbliche in data 08.02.1984 dal notaio Orlando Nalli con verbale rep. 9348 registrato a La Spezia in data 13.02.1984 al n. 998 vol. 56 ma non trascritto.

A favore della nipote [REDACTED], nata a La Spezia il 06.08.1942 è stato dichiarato devolvesi l'attivo immobiliare così identificato:

In Comune di Vezzano Ligure – Terreni di varia natura con entrostante porzione di fabbricato rurale di una solo vano, in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

In Catasto Terreni di Vezzano Ligure foglio 7, con i mappali:

- 157, di mq. 1360, bosco ceduo ...

proprietà dei Coniug[REDACTED] mentre il mappale 418 costituiva proprietà della sola [REDACTED] è stato segnalato che l'intestazione al Catasto Fabbricati dell'edificio di nuova costruzione avrebbe dovuto essere ricondotta in capo ad entrambe le ditte, ciascuna per i propri diritti.

Al Catasto Fabbricati, infatti, in data 18.01.1994 con pratica n. 317 introdotto in atti il 21.01.1994 sono state create le unità immobiliari:
mappale 674 sub. 1 – A/2 di cl. 1 di vani 9,0 – piani terra e secondo;
mappale 674 sub. 2 – A/2 di cl. 2 di vani 5,0 – piano primo.

L'elaborato planimetrico, individuando quale piano terreno il livello seminterrato, descrive

sub. 1: appartamento al P° T° e mansarda al P°2°

sub. 2: appartamento al P° 1° con tettoia e terrazzo.

21.04.1998 – atto di asservimento di cui a scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimo Mariano registrata a La Spezia il 24.04.1998 al n. 526 ed ivi trascritta al R.P. 2055 il 05.05.1998.

Premesso che:

- [REDACTED] erano proprietari della casa di abitazione foglio 7 mappale 674 sub. 2 (cat. A/2 di vani 5,0) e del pertinenziale terreno di mq. 10.000 circa di cui ai mappali 512-172-169-513-167,

[REDACTED] data 23.06.1997 aveva richiesto al Comune di Vezzano Ligure il rilascio della concessione per l'ampliamento della casa di cui sopra,

- la Commissione edilizia comunale in data 29.10.1997 con deliberazione n. 2 aveva espresso parere favorevole al rilascio della suddetta concessione subordinandola all'asservimento del terreno sopra descritto al fabbricato in oggetto,

16.10.2007 – tipo di frazionamento n. 212081. Il mappale 675 di mq. 2119 è stato frazionato nei mappali 811 vigneto di mq. 2011 e 812 vigneto di mq. 108. Quest'ultimo, ancora attuale, rappresenta una striscia di terreno a confine con il mappali 183/921

23.10.2007 – tipo di frazionamento n. 198617. Ha coinvolto le particelle limitrofe di cui ai mappali:

- 175 di mq. 1020 che è stato suddiviso nelle porzioni mappale 818 di mq. 217 e mappale 819 di mq. 803 entrambi ancora attuali;

- 184 di mq. 500 che è stato suddiviso nelle porzioni mappale 820 di mq. 473 e 821 di mq. 27, quest'ultimo ancora attuale;

- 811 di mq. 2011 è stato suddiviso nelle porzioni mappale 822 di mq. 1060 e 823 di mq. 951.

10.01.2008 – atto di asservimento di cui a scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Massimo Mariano con verbale rep. 50744 trascritto a La Spezia il 17.01.2008 al R.P. 309.

I signor ██████████, proprietari in regime di comunione legale dei beni dei terreni di cui ai mappali 177-185-819-821-436-818-820-164 e la stessa ██████████ proprietaria a titolo di bene personale dei terreni di cui ai mappali 823,822 e 812,

allo scopo di realizzare il fabbricato di cui all'odierno mappale 837 hanno asservito *per l'erigendo fabbricato, l'intera superficie ed il relativo indice di edificabilità dei mappale 177,185, 819, 821, 823, 436, 812, 818, 820 e 822* nonché una porzione di mq. 2101 del mappale 1964 e vincolato a parcheggio una porzione di mq. 67 del mappale 823.

26.07.2011 – tipo di frazionamento 125258. Il mappale 822 vigneto di mq. 1060 è stato suddiviso nelle porzioni mappali 882 di mq. 816 e 883 di mq. 244 quest'ultimo ancora attuale;

29.10.2013 – tipo di frazionamento 111817. Il mappale 882 vigneto di mq. 816 è stato suddiviso nelle porzioni mappale 913 si mq. 268, mappale 914 di mq. 468 e 915 di mq. 80, tutte ancora attuali;

15.04.2014 – tipo di frazionamento n. 34112. Ha coinvolto le particelle limitrofe di cui ai mappali:

- 820 di mq. 473 che è stato suddiviso nelle porzioni mappale 924 di mq. 422 e mappale 925 di mq. 51 entrambi ancora attuali;

- 915 di mq. 80 che è stato suddiviso nelle porzioni mappale 926 di mq. 50 e mappale 927 di mq. 30 entrambi ancora attuali.

06.11.2013 – pratica catastale n. 17039.1/2013 prot. 114073 per divisione. L'unità immobiliare mappale 674 sub. 2 intestata a [REDACTED] con diritti imprecisati è stata soppressa e divisa nei sub. 3 e 4 attuali al fine di evidenziare gli esatti diritti spettanti a ciascuno. Il sub. 4 è quindi stato intestato ad entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, il sub. 3 alla sola [REDACTED] quale bene personale.

19.02.2014 – compravendite notaio Piergiorgio Costa rep. 13405 trascritte a La Spezia in data 21.02.2014 ai RR.PP. 935-936 RR.O. 1182-1183.

Prima vendita

[REDACTED] hanno venduto [REDACTED]
[REDACTED]

la piena proprietà del seguente immobile, facente parte del fabbricato sito in Comune di Vezzano Ligure (SP), via Lozzana numero civico 17 (già numero civi-

co 2), e precisamente:

porzione immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, unita di fatto alla porzione di cui alla seconda vendita, composta di ingresso, camera, antibagno, bagno, angolo cottura e porzione di terrazza, a confini sopra il tetto, sotto proprietà [redacted] ai lati particelle 513, 512, 882 e 673 subalterno 3, salvo se altri, identificata al Catasto Fabbricati foglio 7 particella 674 sub. 4

Seconda vendita

[redacted]

la piena proprietà dei seguenti immobili, siti in Comune di Vezzano Ligure (SP) via Lozzana numero civico 17 (già numero civico 21), e precisamente:

a) porzione immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, unita di fatto alla porzione di cui alla prima vendita, composta di ingresso, camera, soggiorno e porzione di terrazza, a confini sopra il tetto, sotto proprietà [redacted] su due lati particella 882 e su altro lato particelle 513 e 674 subalterno 4, salvo se altri, identificata al Catasto Fabbricati foglio 7 particella 674 sub. 3

b) appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 468 (quattrocentosessantotto) pertinenziale alla porzione immobiliare sopra descritta ed a quella descritta nel titolo primo del presente atto, a confini con particelle 674, 820, 883, 812 e 513, tutte del foglio 7, salvo se altri identificato al Catasto Terreni foglio 7 particella 914 ex 882/b a seguito di tipo di frazionamento n. 111817 del 29.10.2 13 2013 ed ex 822, 811, 675 e 418.

Il trasferimento avveniva con tutte le servitù attive e passive ivi compresa la servitù di passaggio pedonale e carraio a carico degli immobili di cui alle particelle 776, 175, 436, 512, 513 e 675 ed a favore delle particelle 183, 517 e 516 da esercitarsi sullo stradello esistente su detti terreni che dipartendosi dalla via

pubblica raggiunge la proprietà dei signori [REDACTED]

Trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso [REDACTED] con contratto del notaio Piergiorgio Costa rep. 13406 del 19.02.2014 iscritta per € 328.903,38 a favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale INPS al R.P. 126 in data 21.02.2014 a garanzia della somma capitale di € 164.451,69. Grava unicamente l'abitazione all'epoca identificata dai sub. 3 e 4 del mappale 674;
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED] [REDACTED] cron. 2 del Tribunale di La Spezia in data 13.05.2022 trascritto al R.P. 5130 in data 27.07.2022. Grava l'abitazione identificata dai sub. 3 e 4 del mappale 674 ed i terreno pertinenziale mappale 914.

Destinazione urbanistica

Come da certificato n. 97/22 rilasciato da Comune di Vezzano Ligure in data 20.12.2022 il lotto ricade in zona definita

Ambiti e areali dei territori aperti – ambiti di Riqualificazione Am. e territori di presidio ambientale Am E4 Aree verdi collinari di presidio e non risulta quindi ulteriormente edificabile.

E' tutelato dagli Enti preposti:

- al vincolo ambientale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ricade in zona IS MA (Insediamenti Sparsi di Mantenimento);
- al vincolo idrogeologico;
- al vincolo sismico.

Regolarità urbanistica

Nonostante nell'atto di compravendita sia stata garantita *la piena regolarità e conformità edilizia* di quanto venduto, l'unità immobiliare non può rite-

nersi in regola sotto il profilo urbanistico.

Come si evince da tutto quanto sopra esposto, il fabbricato nel suo stato attuale è la conseguenza di interventi realizzati all'originario piccolo manufatto presente nella cartografia catastale datata 1937.

La pratica di ampliamento dell'anno 1988, per il buon fine della quale era stato vincolato l'intero indice edilizio del mappale 182, non è al momento reperibile presso l'Archivio edilizio comunale.

Si è invece reperita richiesta di Concessione edilizia in sanatoria datata 23.06.1997 assunta al protocollo 6862 in data 28.06.1997 corredata dei relativi elaborati tecnici. Il grafico di cui alla Tavola 1 denominato *Stato ante abuso* mostra che l'edificio si componeva un tempo di un deposito attrezzi, di una cucina e di una dispensa al piano seminterrato nonché di due camere con bagno in luogo dell'attuale soggiorno al piano terra con antistante lastrico.

La Tavola 2 *Stato attuale* indica che le opere per le quali veniva richiesta sanatoria erano rappresentate da ampliamento avvenuto ad entrambi i piani; a seguito dell'intervento erano risultati:

- i locali deposito e dispensa del piano seminterrato ampliati e dotati di un corpo aggiunto nel quale erano i servizi igienici;
- le due camere al piano terra completamente demolite con costruzione ex novo dell'unità immobiliare abitativa pressoché identica a quella attuale ovvero composta di entrata disimpegnante le due camere attuali, un bagno, un soggiorno con zona di cottura ed un terrazzo costituente lastrico di copertura del corpo seminterrato ove erano i w.c.

Nei grafici la costruzione veniva rappresentata coperta da tetto a due falde contrapposte.

Due ulteriori tavole grafiche mostravano opere ancora da compiersi meglio descritte nella relazione tecnica che prevedeva:

- al piano interrato: *per adeguare l'altezza ai 2,40 mt come riportato dal nuovo strumento urbanistico si procederà alla costruzione di un contro soffitto in tutti i locali (deposito attrezzi, cucina, dispensa). Inoltre si provvederà alla demolizione totale del porticato.*

- alla copertura: *modifica totale della stessa per un completo risanamento igienico dell'edificio. Le finestre esistenti (al sottotetto) saranno demolite.*

La *Tavola definitiva Parcheggi* indica che veniva destinata a parcheggio la porzione sud non lastricata dell'attuale mappale 914.

Nel fascicolo della pratica è contenuto inoltre l'atto di asservimento del notaio Massimo Mariano a data 21.04.1998 trascritto al R.P. 2055 il 05.05.1998 in precedenza citato.

La pratica si è conclusa in data 21.05.1998 con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 16 per *opere eseguite e per successivo adeguamento mediante demolizione e ricostruzione a quota inferiore della copertura, demolizione del portico, contro soffittatura piano interrato.*

L'istanza prodotta in data 17.07.1998 ed assunta al prot. 7514 proponeva una variante alla C.E. 16 consistente nella realizzazione di un pergolato in luogo del portico da demolire, la realizzazione di un antibagno al piano terra, la riconfigurazione del tetto di copertura mantenendo comunque sempre la tipologia a doppia falda. Sono presenti grafici esecutivi strutturali.

La pratica si è conclusa con il rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 30 in data 24.07.1998.

Nel fascicolo della pratica è contenuta l'Autorizzazione di agibilità n. 8/98 del 02.08.1998 citata nell'atto di acquisto del sig. [REDACTED] tuttavia il provvedimento è relativo ai soli locali al piano seminterrato *da utilizzare per cucina, cantina ed accessori alla soprastante civile abitazione.*

Regolarità urbanistica

Il raffronto tra lo stato di fatto ed i titoli autorizzativi rilasciati evidenzia le seguenti anomalie:

la copertura a doppia falda prevista dai progetti non è stata realizzata essendo presente una struttura piana dotata di parapetto in muratura intervallato da pilastri;

è stato posto in essere un frazionamento non autorizzato che ha distaccato dall'abitazione i locali pertinenziali seminterrati;

non risulta realizzata l'area a parcheggio relativa al fabbricato nella sua interezza ovvero di pertinenza di entrambi i piani;

non risulta realizzato il pergolato in legno ma in suo luogo è ancora presente una tettoia o porticato, sebbene risulti di proprietà dei danti causa e/o relativi eredi, la cui demolizione era condizione per ottenere la sanatoria.

Al fine di conferire legittimità all'immobile occorrerà presentare progetto in sanatoria che quanto meno preveda la realizzazione del tetto a falde ed il frazionamento del fabbricato in due porzioni.

In relazione alla copertura si renderà necessario il deposito di progetto antisismico pertanto occorrerà verificare l'idoneità degli elaborati strutturali del 1998 alla luce delle nuove normative nel frattempo intervenute.

In relazione al frazionamento occorrerà corrispondere oneri di urbanizzazione in misura doppia a quella ordinaria trattandosi di pratica in sanatoria ed i

parcheggi dovranno essere ripartiti in misura proporzionale tra le due unità immobiliari del fabbricato.

In tali operazioni, ovviamente, occorrerà coinvolgere entrambe le proprietà ovvero la proprietà perizianda e la proprietà dei sottostanti danti causa al sig. [REDACTED] (e/o relativi eredi) i quali dovranno inoltre partecipare anche alle operazioni di costruzione della copertura dell'edificio.

Solo ad opere ultimate si potrà procedere alla pratica per l'agibilità dell'appartamento periziando che al momento ne è privo.

IL COSTO COMPLESSIVO DELLA SANATORIA NON È QUANTIFICABILE A PRIORI TUTTAVIA SI REPUTA CHE TRA SPESE TECNICHE, ONERI E SPESE ACCESSORIE, OPERE EDILI IL COSTO COMPLESSIVO NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AD € 50.000,00.

Resterà infine da definire a carico dell'Aggiudicatario a chi farà capo la proprietà della volumetria sottotetto che verrà a realizzarsi in quanto al momento della vendita al sig. [REDACTED] tale volumetria si trovava (come tutt'oggi) nella consistenza del sub. 1 di proprietà dei danti causa (e/o relativi eredi) tuttavia già all'epoca era inesistente; nell'atto di vendita, invece, a confine superiore della proprietà [REDACTED] è indicato il tetto.

Regolarità catastale

L'Aggiudicatario a sua cura e spese dovrà procedere alla presentazione di variazione catastale con pratica DocFa di fusione che conferisca alle due porzioni non autonome un'unica rendita imponibile.

Prestazione Energetica

L'abitazione è in classe energetica G come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 52379 rilasciato il 29.11.2013 dal geom. Luca Saporiti

di La Spezia con valenza sino al 29.11.2023, il cui originale è allegato all'atto di compravendita [REDACTED]

Descrizione puntuale dell'immobile

Trattasi di unità abitativa che occupa l'intero piano terra di un fabbricato indipendente composto di due piani posto in zona agricola collinare.

E' raggiungibile tramite la strada carrabile secondaria denominata Via Bastia che si diparte dalla Via Giacomo Matteotti, arteria che dalla località Buonviaggio raggiunge il capoluogo di Vezzano Ligure. Il tracciato per il primo tratto più alto in quota costituisce strada comunale ma laddove discende in direzione sud e prende il nome di Via Lozzana attraversa diverse proprietà private; presso il comando di Polizia Municipale si è preso atto che trattasi comunque di un tracciato reso d'uso pubblico con apposita delibera comunale. Presenta sezione ridotta ed è percorribile perlopiù a senso unico alternato; il relativo sottofondo è in gran parte sterrato compattato e non completamente in perfette condizioni manutentive.

Il percorso conduce a cancello carrabile ad apertura manuale che immette ad un vialetto che si snoda su proprietà dei terzi danti causa al sig. [REDACTED] (mappale 924 di [REDACTED] e/o relativi eredi) ed a terzi ulteriori aventi causa dagli stessi (mappale 927 e/o 925 di [REDACTED] [REDACTED]; nonostante non risulti alcuna servitù trascritta, su tale vialetto necessariamente occorre transitare per raggiungere l'area scoperta di pertinenza dell'abitazione perizianda.

Nella porzione immediatamente antistante l'abitazione tale area risulta lastricata con vecchia pavimentazione in pietra posata ad opus incerta il cui primo sviluppo è stato evidentemente ampliato in epoca più recente con materiale lapi-

deo differente da quello originario.

Una passerella, sopraelevata dalla corte descritta dell'altezza di un gradino, consente di superare il distacco tra l'edificio ed il terrapieno della corte e di raggiungere la porta d'entrata dell'abitazione oltre la quale un atrio ampio e luminoso disimpegna due camere ed immette ad ampio soggiorno con camino, bagno e zona di cottura, dotato di terrazza a livello posta sul retro dell'edificio che affaccia sul verde della campagna circostante. Su tale terrazza è dislocato il generatore dell'impianto termico autonomo collocato in apposito armadio.

L'ulteriore porzione dell'area verde circostante è inerbita e piantumata con essenze locali; quasi completamente pianeggiante è posta però su più livelli.

Le condizioni manutentive e conservative generali non possono definirsi ordinarie: gli intonaci di facciata sono segnati da infiltrazioni di umidità e muffe e comune non risultano perfettamente rifiniti. Gli intonaci interni, che già non risultano perfettamente rasati, e le relative tinteggiature hanno subito danni da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico di copertura. L'umidità degli ambienti ha danneggiato anche la vernicitura di uno dei radiatori ad elementi di tipo Tropical. E assente la porta interna dell'antibagno con le relative cerniere. Gli infissi di portefinestre e porte necessitano di opera di restauro, l'impermeabilizzazione del lastrico non dimostra perfetta tenuta e risulta completamente da rifare ex novo con la relativa pavimentazione.

La pavimentazione esterna in pietra non è uniforme per colore e pezzatura mentre la zona verde risulta completamente da risistemare anche perché dissestata dalla fauna selvatica. Occorre inoltre realizzare opportuna area per la sosta dei veicoli e prevedere un impianto di illuminazione esterna, attualmente assente.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti tecnologici.

Giudizio di stima

Per esprimere il giudizio estimativo richiesto si è ricercato il valore di mercato del lotto che rappresenta la più probabile somma di denaro per la quale il bene potrebbe essere scambiato sul libero mercato immobiliare attuale.

Il parametro di riferimento è la superficie ragguagliata lorda che in fattispecie è costituita dalla superficie complessiva sviluppata dall'abitazione comprensiva dei muri perimetrali e dei divisori interni, aumentata di una percentuale delle superfici accessorie scoperte.

L'abitazione sviluppa la superficie complessiva lorda di mq. 106 circa cui risultano accessori e pertinenti circa 19 mq. di terrazzo e nominali 468 mq. di area scoperta adibita a corte e giardino.

Trattandosi di superfici di valore unitario diverso, le stesse possono essere rese omogenee applicando i coefficienti correttivi convenzionali del mercato immobiliare: $C = 0,25$ per il terrazzo e $C = 0,10$ per i primi 106 mq di area scoperta; $C = 0,02$ per la residua superficie di corte e giardino (mq. 362).

La superficie commerciale può quindi essere calcolata in circa:

$$\text{mq. } (106,00 + 19,00 \times 0,25 + 106,00 \times 0,10 + 362,00 \times 0,02 = \text{mq. } 128,59.$$

Al fine di esprimere il giudizio estimativo richiesto si è fatto un primo riferimento ai prezzi medi unitari riportati dalle principali banche dati ufficiali.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. tenuta dall'Agenzia delle Entrate indica che nelle zone lungo fiume e collinari e ad edificazione sparsa, quale è la specifica zona, il pezzo medio di abitazioni civili (categoria A/2 quali l'abitazione perizianda) in normale stato conservativo oscilla da

€ 950,00 ad € 1.400,00 Euro/mq.

Il Borsino Immobiliare, listino edito dalla F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, accreditata sull'intero territorio nazionale, differenzia i valori unitari per fasce di stabili e comunque riporta valori poco dissimili.

Occorre però osservare che l'abitazione perizianda per dotazioni impiantistiche, composizione e rifiniture risulta assai inferiore ad un'abitazione di tipo civile; che le condizioni conservative e manutentive lasciano alquanto a desiderare; che l'accessibilità non risulta ottimale.

Si reputa pertanto che qualora risultasse in regola sotto il profilo urbanistico e catastale il relativo valore non potrebbe eccedere la somma di € 900,00 /mq. e quindi complessivamente la somma di circa

$$€ (900,00 \times 128,59) = \text{arr.to } € 116.000,00$$

Qualora l'immobile possa essere oggetto di compravendita nel suo stato di irregolarità urbanistica attuale, preventivamente rendendo edotto l'interessato, dalla somma così stimata occorre detrarre il costo della regolarizzazione che è stato quantificato in circa € 50.000,00 e rappresenta una spesa alla quale dovrebbero però concorrere anche gli ulteriori proprietari dell'immobile.

Circa la possibilità di alienare l'immobile nel suo stato attuale sarà opportuno sentire il parere del Notaio che dovrà eventualmente rogare la vendita tuttavia la circostanza che l'eventuale acquirente dovrà comunque poi intraprendere trattative con i terzi proprietari per pianificare la sanatoria urbanistica e gli interventi conseguenti nonché procedere a variazione catastale ed verificare in contraddittorio con i confinanti i limiti della proprietà (costo prevedibile circa € 3.000,00) a parere della scrivente scoraggia molto l'interesse all'acquisto. Pertanto dovendo quantificare il valore del bene allo stato attuale quanto meno si re-

puta detrarre l'intera previsione di spesa dal valore di € 116.000,00 come sopra indicato ottenendo quindi un valore teorico di

$$\text{€ (116.000-53.000,00)} = \text{€ 63.000,00.}$$

Descrizione del lotto ai fini del bando di vendita

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare abitativa e relativa corte pertinenziale in Comune di Vezzano Ligure alla località Lozzana civico numero 17.

L'abitazione è oggi iscritta al Catasto Fabbricati di Vezzano Ligure suddivisa in due porzioni costituenti parti di un unico intero che sono identificate e censite:

- foglio 7 mappale 674 sub. 3 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 56 (53 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;
- foglio 7 mappale 674 sub. 4 – Via Lozzana piano terra cat. A/2 di cl. 2 di vani 2,5 avente superficie catastale di mq. 57 (54 mq. escludendo le aree scoperte) e rendita di € 206,58;

Costituisce pertinenza diretta dell'abitazione l'area scoperta antistante dalla quale ha accesso così identificata e censita al Catasto Terreni:

foglio 7 mappale 914 – vigneto di classe unico di mq. 468 con R.D. = € 4,35 e R.A. = € 3,50.

L'abitazione confina con unità immobiliare 674 sub. 1 di proprietà di terzi, con mappale 914, con aria sui mappali 913, 513, 926.

La corte pertinenziale confina con aree scoperte di cui ai mappali 926, 927, 883, 812, 913 salvo altri e migliori confini il che non pregiudichi. La verifica e la materializzazione dei confini in sarà ad esclusivo onere dell'Aggiudicatario: il lotto viene offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e fatti salvi

eventuali diritti di terzi.

L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, presenta significative irregolarità urbanistiche da sanare anche tramite l'esecuzione di onerose opere edili alle parti comuni (costruzione ex novo tetto a falde) e necessita di perfezionamento catastale; il tutto (meglio indicato nella perizia in atti) resterà in onere esclusivo dell'Aggiudicatario senza garanzia alcuna da parte della procedura.

— oOo —

Quanto sopra riferisco, in La Spezia li 20 giugno 2024 e allego:

1. visura catastale attuale;
2. cartografia catastale attuale
3. estratto cartografia catastale di impianto;
4. visure catastali storiche;
5. planimetrie ed elaborati planimetrici;
6. ispezioni informatizzate di Conservatoria;
7. certificato di destinazione urbanistica;
8. estratti Archivio edilizio comunale – concessione 16;
9. estratti Archivio edilizio comunale – concessione 30;
10. riprese fotografiche.
11. visura catastale aggiornata dell'abitazione sub. 1

geom. Donatella Remedi

