

**TRIBUNALE DI LA SPEZIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata
promossa da:

ITACA SPV S.r.l. - avv. Luigi Giulio Giulini Richard

contro

sig.ri

e

Reg. Gen. Esec. n° 51/2023

Giudice dott. Maria Grazia Barbuto
Custode Giudiziario avv. Marina Perioli

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: geom. Donatella Remedi

*iscritta 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 Primo: Beni in Comune di Arcola (SP)
in Via Battifollo n. 80**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra (primo catastale) del fabbricato di Via Battifollo n. 80.

Distinta dal numero di interno 2, si compone di soggiorno d'entrata, ampia cucina, due camere ciascuna dotata di balcone, bagno e ripostiglio. Lo stato di fatto dell'unità immobiliare perizianda non può ritenersi urbanisticamente lecito.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 130 mq. di cui 16 mq circa relativi ai balconi.

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

Dati catastali:

- l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati di Arcola:

foglio 15 mappale 342 sub. 9 ed è censita quale A/2 di cl. 3 di vani 5,0 con superficie catastale di 112 mq (108 mq escludendo le aree scoperte) e con rendita di € 413,17.

E' intestata alla ditta:

,
e
,
,

coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni

Coerenze:

l'unità immobiliare sopra descritta confina sotto con abitazione sub. 15, sopra con abitazione sub. 6; dai lati con vano scala, con aria su corte mappale sub. 23 e con piazzale condominiale non censito.

Il tutto salvo se altri o migliori dati e confini, il che non pregiudichi.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- Pertinenze ed utilità comuni:

oltre a quanto è comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., dalle trascrizioni risulta condominiale anche il piazzale o corte antistante il fabbricato dal quale si ha accesso al portone condominiale e quindi all'atrio ed al vano scale. Tale piazzale è privo di identificativo catastale autonomo.

Note:

- nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare è stata esattamente individuata con i propri identificativi catastali e nella titolarità di diritti spettanti ai Debitori eseguiti;
- l'intestazione catastale attuale rispecchia lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica di parco fluviale con insediamenti sparsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole fluviali, inserimenti sparsi periferici.

La zona è provvista dei soli servizi di urbanizzazione di base (peraltro scarsi).

Principali collegamenti pubblici: strade vicinali carrabili in collegamento alla Via Aurelia; autobus di linea Battifollo-Sarzana.

Servizi offerti dalla zona: per tutti i servizi necessari all'attività residenziale occorre fare riferimento ai vicini centri di Sarzana e Romito Magra.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 29.12.2023 l'unità immobiliare risultava completamente arredata ed occupata dalla Comproprietaria eseguita (in fase di separazione dal Coniuge comproprietario eseguito) e dal proprio nucleo familiare composto da due figli di minore età e dalla anziana madre.

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 (perenta) derivante da concessione in garanzia di mutuo di cui al rogito notaio Rosario Patané rep. 36553 del 25.10.1988 iscritta a La Spezia al R.P. 960 in data 29.10.1988 a favore di **Cassa di Risparmio di La Spezia** contro e

Importo capitale L. 45.000.000
Importo ipoteca L. 90.000.000

La formalità era stata apposta sulle unità immobiliari foglio 15 mappale 342 sub. 9 e sub. 10.

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione in garanzia di mutuo di cui al rogito del notaio Piergiorgio Costa rep. 10332 iscritta a La Spezia al R.P. 1458 in data 13.08.2010 a favore di **Uni-credit Family Financing Bank S.p.a.** contro e

Importo capitale € 188.125,00
Importo ipoteca € 282.188,00

Grava unicamente l'immobile oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di La Spezia cron. 1079 del 23.05.2023 a favore di **Itaca SPV S.r.l.** trascritto al R.P. 4415 in data 28.06.2023 contro e

Grava unicamente quanto oggetto della presente procedura per il recupero della somma di € 179.074,45. oltre interessi e spese successive.

4.2.3. *Altri oneri:*

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità catastale:*

al momento del sopralluogo avvenuto in data 15.12.2023 si è verificato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi sia per l'avvenuto abbattimento di un divisorio interno (che dovrà essere ripristinato) sia per imprecisioni grafiche. La circostanza attualmente non rileva ai fini del calcolo della rendita catastale imponibile ai fini fiscali pertanto la scrivente non ha provveduto ad aggiornamenti catastali lasciandone l'onere all'Aggiudicatario.

Cronologia delle mutazioni

Il raffronto tra la cartografia catastale di impianto e la mappa attuale evidenzia che il fabbricato odierno mappale 342 nel quale è compresa l'unità immobiliare perizianda è stato edificato sul lotto di nudo terreno originariamente identificato dalla particella 24 del foglio 15.

Detto terreno risultava accertato ed iscritto alla partita 2458 di impianto del Nuovo Catasto Terreni in capo alla ditta

L'unità censuaria, posta in località all'epoca denominata *Botrone*, era stata censita quale seminativo arborato di cl. 1 di 5.500 mq.

In data 18.06.1964 la consistenza particellare si è ridotta a 5200 mq per distacco della porzione di 300 mq che, identificata con il mappale 301, è stata volturata a seguito di esproprio al Demanio dello Stato.

Invariata nella consistenza e nella intestazione, la particella 24 è giunta all'impianto dello schedario meccanografico del 22.04.1971 dove, per voltura di Ufficio non meglio giustificata in data 22.04.1971, l'unità censuaria stata volturata in capo alla ditta:

, proprietaria per 2/12;

, proprietario per 1/12;

, proprietaria per 1/12;

, proprie-

taria per 2/12;

, proprietario per
2/12; , usufruttuario per 1/3 sulle quote
di ;
proprietaria per 2/12;
2/12. , proprietaria per

A seguito di atto notaio Pucci del 14.12.1974 il lotto è stato voltu-
rato in capo a .

In data 15.03.1976 l'intestazione è variata in capo a:

, soci per diritti da verificare e
per la proprietà

Tale intestazione risulta però errata in quanto in virtù dell'atto notaio Pucci rep. 78659, causa di volturazione, l'immobile sarebbe dovuto risultare in capo unicamente alla società acquirente .

In data 05.07.1978 è intervenuta la variazione di ufficio n. 40678 eseguita probabilmente a seguito di lustrazione periodica nel corso della quale era stata rilevata l'avvenuta edificazione: dalla particella 24 è stata quindi distaccata la porzione di cui al mappale 342 che stata censita quale ente urbano di 1500 mq rappresentando in mappa il fabbricato di nuova costruzione con la relativa corte pertinenziale.

L'edificio stato dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 12.05.1979 suddiviso nelle varie unità immobiliari di cui si componeva ed in particolare la specifica unità immobiliare oggetto della presente, all'epoca dotata di cantina pertinenziale al piano terra seminterrato, è stata identificata dal sub. 4.

La planimetria catastale è poi stata sostituita dall'attuale in data 06.03.1985 a seguito di frazionamento per scorporo della cantina: il sub. 4 è stato suddiviso nelle porzioni sub. 9 e 10 che identificano quindi rispettivamente l'appartamento oggetto della presente e la cantina di proprietà di terzi.

4.3.2. Conformità urbanistica:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare perizianda non può ritenersi urbanisticamente lecito.

Si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione condominiale

I proprietari delle unità immobiliari del fabbricato sono costituiti in condominio denominato Condominio Fisa che è amministrato dallo Studio Tecnico Associato Andreani & Giannoni con sede in Via Aurelia 300 b - Luni.

Dal preventivo di spesa 2022 risulta che all'abitazione perizianda spetti la partecipazione alle spese generali in misura di 123,070/1000 ed alle spese scale in misura di 123,960/1000 per un totale annuo di circa € 800,00. Vi risulta inoltre un debito relativo ad esercizi precedenti per circa € 1935,00.

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 Attuali proprietari

- _____, _____ e _____
_____ e _____
coniugi proprietari in regime assimilabile a quello della comunione legale dei beni

dall'11.08.2010 per compravendita a rogito del notaio Piergiorgio Costa rep. 10331 registrato a Sarzana il 12.08.2010 e trascritto a La Spezia al R.P. 5302 in data 13.08.2010.

Con l'atto di cui trattasi _____ e _____ hanno veduto ai coniugi _____ che hanno acquistato *in regime assimilabile a quello della comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Arcola (SP), via Battifollo numero civico 80, e precisamente:*

- appartamento al primo piano, distinto con il numero 2 (due), composto ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, tre camere e due balconi, a confini con vano scale ed aria su terreno circostante il fabbricato su tre lati, salvo se altri identificato al Catasto Fabbricati foglioi 15 mappale 342 sub. 9.

6.2 Precedenti proprietari:

L'esame delle trascrizioni alla luce delle mutazioni catastali consente di ricondurre l'originaria proprietà del lotto di terreno sul quale sorge oggi il fab

bricato che ospita l'abitazione perizianda in capo a:

,
,
,
,
,
,
,
,
comproprietari per le rispettive quote

sino al 14.12.1974. La provenienza agli stessi è ricostruibile solo in parte e precisamente per quanto risulta da:

- successione di _____ deceduto a Sarzana in data 18.02.1945 come da denuncia n. 28 vol. 180 registrata a Sarzana il 02.04.1951 ed ivi trascritta al R.P. 1029_18 nella quale dichiarato in Comune di Arcola *Un terreno sem. vig. non censito in catasto.*

Vi risultano eredi

(nipoti)

- successione di _____ deceduta
come da denuncia di successione n. 27 vol. 180 registrata a Sarzana in data 02.04.1951 ed ivi trascritta al R.P. 1024-73 nella quale è dichiarato l'immobile in Arcola descritto quale *Terreno seminativo vignato non censito in Catasto per la parte di 1/6 mq. 750.*

Vi risultano eredi

- successione di _____ apertasi in
il cui patrimonio si devoluto alla figlia _____ come
denuncia n. 5004 vol. 2222 presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 17.10.1975. La circostanza, non trascritta, risulta da atto di vendita trascritto al R.P.4895 del 23.12.1974 infra indicato.

- riunione di usufrutto di _____ deceduto in Sarzana il 18.11.1959. La circostanza, non trascritta, risulta da atto di vendita trascritto al R.P.4895 del 23.12.1974 infra indicato.

- _____ , proprietario

dal 14.12.1974 al 15.03.1976 per compravendita a rogito del notaio Paolo Pucci rep. 77749 trascritto a La Spezia al R.P. 4895 in data 23.12.1974.

L'immobile acquistato era descritto quale *Appezamento di terreno semin.arb. in Comune di Arcola località Botrone avente a confini: strada vicinale di Botrone, proprietà , Demanio dello Stato,* ed era catastalmente identificato in atto foglio 15 mappale 24 are 52,00.

-
proprietaria

dal 15.03.1976 al 25.10.1988 per atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Pucci rep. 78659 trascritto a La Spezia il 24.03.1976 al R.P. 1011.

La società ha acquistato il lotto di terreno di cui trattasi che ancora una volta è stato descritto quale *Appezamento di terreno semin.arb. in Comune di Arcola località Botrone avente a confini: strada vicinale di Botrone, proprietà , Demanio dello Stato,* e catastalmente identificato foglio 15 mappale 24 are 52,00.

La Società acquirente ha pertanto proceduto ad edificazione alienando poi separatamente le singole unità del fabbricato ed in particolare quanto oggetto della presente ai coniugi e .

- e
proprietari in regime di comunione legale dei beni

dal 25.10.1988 al 21.11.2004 per compravendita di cui al rogito del notaio Rosario Patané rep. 36552 registrato a La Spezia il 04.11.1988 al n. 2487 ed ivi trascritto al R.P. 4251 in data 29.10.1988.

I coniugi hanno acquistato gli immobili così descritti:

- *appartamento posto al piano terreno (catastalmente piano primo), distinto dal numero interno due e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, WC e tre camere, con annesso locale di sgombero al piano sottostrada (catastalmente piano terreno). Confini per l'appartamento: tromba delle scale, aria su terreno circostante il fabbricato a tre lati, s.s.a.*

Confini per il locale di sgombero: terrapieno, area di accesso, residua proprietà della venditrice s.s.a.

I beni in oggetto sono stati identificati al N.C.E.U. alla partita 3225 foglio si mappa 15 particelle 342 sub. 9 l'appartamento e 432 sub. 10 il locale di sgombero.

Si dichiarava *E' compresa nella vendita la quota proporzionale e condominiale delle parti, spazi, cose, e servizi dell'intero fabbricato comuni per leg-*

ge, per consuetudine, per destinazione, per eventuali precedenti pattuizioni e titoli di provenienza, fra cui, a mero titolo esemplificativo, i muri maestri, le tubazioni degli scarichi, le fognature, nonché il piazzale antistante l'entrata principale del fabbricato.

- , proprietaria per $\frac{3}{4}$;
, proprietaria per $\frac{1}{4}$,

dal 21.11.2004 all'11.08.2010 per successione legittima di di
cui a denuncia n. 82 vol. 1043 registrata a La Spezia l'11.02.2005 ed ivi tra-
scritta al R.P. 1859 in data 26.03.2005.

Il de cuius ha lasciato a succedergli il coniuge superstite e la figlia nel patri-
monio immobiliare dismesso costituito dalle unità immobiliari in Arcola fo-
glio 15 mappale 342 sub. 9 (abitazione) e mappale 342 sub. 10 (locale di de-
posito)

rappresentano le danti causa ai Debitori
esecutati come sopra descritto.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Destinazione urbanistica di zona:

Nel P.R.G. (norma previgente) è definita Piano Fluviale della Magra zona F5
disciplinata dall' art. 61 delle Norme di Attuazione.

Nel P.U.C. (adottato, in fase di pubblicazione) è definita Ambito di Riquali-
ficazione di attività produttive a rischio siglata RQ-TP-RA e Ambito di conser-
vazione territorio di produzione agricola.

Al momento vige il regime di salvaguardia: in caso di previsione contrastanti
tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico si applica la norma più re-
strittiva.

Vincoli sovraordinati:

Vincolo beni ambientali DM 24.04.1985 – a tutela del complesso paesistico
bacini dei fiumi Vara-Magra.

Nel Piano territoriale di Coordinamento Paesistico: Zona urbanistica di Inse-
diamento Sparso ad indirizzo di conservazione dell'esistente.

Vincolo Parco di Montemarcello Magra.

Area contigua a zona di caccia consentita.

Piano di Bacino: Area inondabile con tempo di ritorno T=30 anni.

Pratiche edilizie:

Dalle trascrizioni risulta che il fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto sia stato edificato in forza della Licenza edilizia rilasciata in data 14 febbraio 1976 al n. 281 con inizio lavori in data 15.07.1976 e fine lavori in data 17.09.1977 e che il fabbricato stesso sia stato dichiarato abitabile con autorizzazione in data 12.09.1978.

Presso l'archivio edilizio comunale si è avuto riscontro della circostanza e si sono inoltre reperiti i grafici relativi al progetto licenziato e la relazione di collaudo delle strutture in cemento armato. Si riferisce quindi di ulteriore quanto segue.

In data 14.02.1976 la _____ aveva rivolto istanza al Comune di Arcola per ottenere il rilascio dell'*autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso civile abitazione, e ricovero-deposito mezzi meccanici*.

Nella relazione tecnica a firma del Progettista è indicato che il fabbricato, da realizzarsi con struttura intelaiata in c.a., sarebbe stato costituito da tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto nel quale ricavare gli uffici della Società richiedente che aveva sede nel capannone di cui all'odierno mappale 24. Il piano terra *sarà destinato a ricovero-deposito mezzi meccanici e deposito materiali mentre gli altri due piani ... (in totale n° 4 appartamenti) saranno destinati a civile abitazione.*

Con dichiarazione a data 01.03.1976 sottoscritta dal sig. _____, legale rappresentante, la società _____ in relazione alla richiesta di licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale in località Battifollo con sovrastanti n° 4 (quattro appartamenti), dichiara che *gli appartamenti stessi sono strettamente legati alla funzionalità dell'impresa, in quanto la loro destinazione d'uso è prevista per il servizio di guardia, per il capo dei servizi tecnici, per l'operaio addetto alla manutenzione e per uno dei soci.*

La sottoscritta Società si impegna, pertanto, a non alienare i previsti appartamenti e a rispettarne rigorosamente la suindicata destinazione.

Dal progetto approvato il piazzale antistante il fabbricato doveva costituire area di accesso e sosta autoveicoli ed a tale fine sarebbe dovuto essere impostato pressapoco allo stesso livello della strada superando invece il dislivello tra detto piazzale e l'atrio di entrata con una rampa di scala scoperta.

Nei grafici progettuali non è presente l'esatta rappresentazione di ogni singola unità immobiliare essendo rappresentato il solo *piano tipo* per descrivere la composizione dei livelli fuori terra; di fatto tale *piano tipo* è riferibile al piano terra trovandovi rappresentazione l'androne di accesso comune.

Difformità riscontrate

Relativamente al fabbricato nel suo insieme si sono rilevate difformità prospettiche nel posizionamento e nella tipologia delle bucatore di facciata relative ai balconi dei piani terra e primo dove era previsto l'accoppiamento di una finestra ad una porta-finestra mentre è stata realizzata unicamente una porta finestra più ampia di quella in progetto. Al piano sottotetto si è rilevata la presenza di ulteriori bucatore non previste dal progetto.

Il piazzale antistante il fabbricato è stato realizzato sopraelevato rispetto alla strada e da questa reso raggiungibile mediante breve gradinata pedonale realizzata su proprietà demaniale (mappale 301) che distacca il lotto edificato dalla strada vicinale, venendo così meno la possibilità di realizzarvi l'area di parcheggio prevista dal progetto.

Nella rappresentazione del *piano tipo* riferibile al piano terra lo stato dei luoghi differisce dal progetto quotato. Relativamente all'unità immobiliare perizianda risultano differenti le dimensioni dei locali ed allo stato di fatto risulta assente il divisorio tra soggiorno ed entrata.

Non è stato rispettato il vincolo di funzionalità della palazzina all'attività di impresa: gli appartamenti sono stati infatti singolarmente venduti a terzi.

Per tutto quanto sopra esposto, nonostante il fabbricato abbia ottenuto licenza di abitabilità, lo stesso non può ritenersi nel suo insieme conforme al progetto approvato né tale può ritenersi l'unità immobiliare perizianda.

Regolarizzazione urbanistica

Le difformità come sopra riscontrate presentano problematiche di rilievo che solo in parte paiono sanabili con procedure ordinarie. Ogni azione da intraprendere dovrà essere valutata in contraddittorio con l'Ufficio urbanistico comunale e con il Demanio.

Qualsiasi intervento in sanatoria deve coinvolgere necessariamente l'intero condominio in quanto le difformità riguardano la palazzina nel suo insieme.

Dovrà infatti essere dimostrato che le variazioni dimensionali dei locali non abbiano comportato aumenti di superficie e volumetrico; dovranno essere dimostrati il rispetto dei parametri igienico-sanitari e la compatibilità paesistica. Quest'ultima sarà ottenibile tramite specifica richiesta di accertamento.

Dovrà inoltre essere recuperata, anche materialmente, l'area di parcheggio prevista dal progetto ed all'uopo dovranno essere eseguite opere edili per rendere accessibile per via carrabile il piazzale antistante l'edificio: l'unica possibilità pare sia rappresentata dalla realizzazione di un passaggio carrabile sulla proprietà demaniale di cui al mappale 301.

Tale necessità, se effettivamente concessa dal Demanio, verosimilmente lascia prevedere la corresponsione di un canone annuo di occupazione dell'area pubblica.

Non pare invece significativamente rilevante il mancato rispetto del vincolo di pertinenzialità delle abitazioni all'attività industriale in quanto trattasi di impegnativa unilaterale non trascritta.

Conclusioni

Non è a priori prevedibile in questa sede l'attività di sanatoria da intraprendere risultando assai complessa.

Per quanto attiene alle modifiche prospettiche sarebbe infatti sufficiente un permesso di costruire in sanatoria tuttavia il problema significativo è rappresentato dalla mancanza di un'area di parcheggio, necessaria ai sensi delle norme urbanistiche.

Allo stato attuale il piazzale non è fruibile per tale scopo ma rappresenta l'unica area scoperta di proprietà condominiale: occorre quindi verificare la disponibilità e le condizioni di concessione da parte del Demanio dello Stato. Nonostante esista certificato di collaudo delle strutture in cemento armato, sarà opportuno verificare che il piazzale sia effettivamente stato dimensionato per recepire carichi in movimento.

Occorre inoltre dimostrare che le varianti interne realizzate al piano tipo non comportino aumento di superficie o di volume nell'insieme dell'edificio.

Il divisorio interno all'abitazione perizianda che delimitava l'entrata dal soggiorno dovrà invece in tutti i casi esser ripristinato in quanto necessario per il conseguimento del rispetto dei parametri igienico sanitari che prevedono un disimpegno di separazione tra il bagno ed i locali abitabili.

Considerata quindi anche l'iniziativa congiunta da parte dell'intero condominio si reputa che il peso dell'irregolarità urbanistica sull'abitazione perizianda possa essere quantificata in un ordine di grandezza di circa € 8.000,00.

Consistenza del lotto pignorato

Altezza utile interna

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare è stata misurata in m. 2,80 tra pavimento e soffitto.

Superficie utile dell'unità immobiliare

La superficie utile di seguito indicata è stata computata al netto delle murature perimetrali e dei divisori interni.

Superficie lorda

La superficie lorda di seguito indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisori interni. 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.

In fattispecie tale differenziazione si è resa necessaria la sola differenziazione tra superficie abitabile (C=1,00) e superficie dei balconi cui si è attribuito C=0,25 fornendo gli stessi normali fruibilità ed affaccio privi di particolare valenza .

Destinazione d'uso (legittima)	Superficie utile calpestabile	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata
Locali abitabili:				
entrata/ripostiglio	mq. 17,50	mq.		
cucina	“ 17,50	“		
camera	“ 19,00	“		
bagno	“ 5,50	“		
camera	“ 18,50	“		
soggiorno	“ 19,00	“		
Sommano mq.	<u>97,00</u>	mq. 114,00	1,00	mq. 114,00
Balconi (s lorda):				
lato nord	mq. 6,00			
lato est	“ 10,00			
Sommano mq.	<u>16,00</u>	mq. 16,00	0,25	“ 4,00
		<u>mq. 130,00</u>		
			Sommano	mq. <u>118,00</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Descrizione puntuale del lotto

La frazione di Battifollo è ubicata sulla sponda sinistra del fiume Magra

che la separa da Romito, centro nel quale sono presenti tutte le strutture ed infrastrutture necessarie all'attività residenziale. Per tale scopo risulta quindi di più comodo riferimento la vicina città di Sarzana in quanto offre maggiori opportunità ed è più celermente raggiungibile.

La zona, inondabile e periferica, è caratterizzata da edificazione sparsa con tipologia prevalentemente abitativa; molti degli edifici costituiscono entità ex rurali completamente ristrutturate e sono generalmente articolati su due piani e dotati di aree pertinenziali scoperte adibite ad orti o giardini.

L'edificio nel quale è compresa l'unità immobiliare perizianda rappresenta l'ultimo servito dalla Via Battifollo che costituisce strada vicinale percorribile per via carrabile a senso unico alternato; più oltre la strada, che si sviluppa in sommità a terrapieno d'argine, si addentra nella campagna sino a raggiungere il fiume.

Sul fronte principale il fabbricato è dotato di ampia corte sopraelevata da strada e lastricata con vecchia pavimentazione; detta corte non confina però direttamente con la vicinale dalla quale risulta infatti distaccata tramite una striscia di terreno demaniale (mappale 301).

Su tale area demaniale sconfinata in parte la pavimentazione della corte e vi sono state realizzate due aiuole piantumate e la gradonata che dalla strada consente di raggiungere la corte stessa.

Sulla corte di cui sopra - costituente lastrico di copertura della volumetria seminterrata che ospita locali accessori di proprietà privata - si apre il portone, arretrato dal filo di facciata e protetto da pensilina, che immette all'atrio condominiale dal quale si accede all'abitazione perizianda ed all'altra abitazione del piano terra.

Sul fondo dell'atrio, luminoso e mantenuto in condizioni di decoro, è il vano scale, articolato in rampe parallele, che discende alle abitazioni del piano sottostrada ed ascende agli ulteriori due piani che comprendono complessivamente altre quattro unità immobiliari.

La costruzione, realizzata con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamenti in muratura, è coperta da tetto a due falde configurate a spiovente in gronda; sul retro dell'edificio parte dell'intonaco dei cornicioni risulta sgretolato lasciando a vista i ferri di armatura ossidati. I frontalini in rame risultano intaccati da ruggine.

Le facciate, intonacate e tinteggiate, nonostante non richiedano interventi in un futuro immediato, mostrano però tutta la vetustà e sono marcate dall'umidità che caratterizza la zona.

In alcune unità immobiliari, compresa quella perizianda, le persiane in legno ad ante alla genovese risultano degradate o fatiscenti mentre l'intradosso delle solette dei balconi evidenzia la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche.

Il tutto conferisce un'impressione di degrado e trascuratezza con la conseguente necessità di pianificare in tempi ragionevolmente brevi diversi interventi di manutenzione straordinaria a livello condominiale.

Il portoncino di accesso all'appartamento oggetto della presente immette in un vasto soggiorno ampliato per accorpamento dell'originario corridoio d'entrata tramite la demolizione di un divisorio interno. Tale divisorio dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'Aggiudicatario per garantire il dovuto disimpegno dal bagno.

Il soggiorno prospetta con una finestra sulla corte posta sul retro dell'edificio che distacca il fabbricato da un piccolo capannone industriale costituente un tempo proprietà del costruttore e sede della relativa attività.

Gli ulteriori locali dell'abitazione sono rappresentati da due camere dotate ciascuna di un balcone, un bagno, un'ampia cucina ed un piccolo ripostiglio.

Il bagno, finestrato, è dotato di tutti i sanitari (bidet, water, lavabo e doccia) e risulta essere stato riqualificato in epoca non remota: pavimenti e rivestimenti, murature per l'incasso di armadietti specchio e lavabo risultano infatti realizzati con piastrelle in ceramica bicolore di recente produzione; il rivestimento è sormontato da cornici modanate ceramiche ed inframmezzato da elementi decorati a rilievo. Il tutto in buone condizioni e di gusto piacevole.

Negli ulteriori locali la pavimentazione continua (ovvero priva di soglie) risulta di epoca meno recente ed è costituita da piastrelle ceramiche rettangolari in colorazione beige posate in parallelo ai muri con passo 1:3; dotata di analogo zoccolino battiscopa non risulta perfettamente conservata in quanto alcuni elementi risultano danneggiati.

Anche il rivestimento di cucina risulta di produzione e gusto recenti: le pareti sono ricoperte da piastrelle ceramiche a fasce in duplice colorazione decorate con cornice a metà altezza; la fascia interposta tra i pensili ed il piano di lavoro e di cottura è rivestita con mosaico a nuance.

Termo-autonomo, luminoso, mantenuto con diligenza e amorevole cura l'appartamento risulta piacevolmente vivibile anche per l'affaccio sul verde e nel silenzio circostante.

Risulta però penalizzato dall'assenza di area di parcheggio esclusivo o condominiale e per la scarsa fruibilità dei mezzi di trasporto pubblici: la fermata dell'autobus dista circa 500 metri ed il collegamento principale rappresentato dalla linea Battifollo-Sarzana effettua al massimo sei corse quotidiane.

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti alle norme vigenti pertanto le relative verifiche e gli eventuali adeguamenti resteranno a cura ed in onere dell'Aggiudicatario.

Non è inoltre disponibile l'attestato di prestazione 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 medesimo.

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 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.

Si sono quindi analizzate tutte quelle qualità dell'immobile che normalmente, per la specifica tipologia, in qualsiasi vendita tra privati possono incidere sulla formazione della domanda del bene ed in definitiva quindi sul prezzo della compravendita.

Si è quindi rilevato che trattasi di un significativo appartamento ampio e ben distribuito, piacevolmente vivibile e capace di ospitare decorosamente una ordinaria famiglia tradizionale. Necessità tuttavia di però interventi di rinnovamento e di manutenzione straordinaria (pavimentazioni, infissi esterni, balconi...).

Risulta inoltre distante da viabilità che possa offrire la possibilità di comoda fruizione dei mezzi di trasporto pubblici.

Non dispone di posto auto né attualmente di zona di parcheggio condominiale e non è possibile indicare quando e con quali modalità tale possibilità sarà raggiungibile. Quest'ultima circostanza incide significativamente sull'appetibilità dell'immobile.

Considerato quindi che il bene di cui trattasi dovrà essere venduto nel contesto di una procedura giudiziaria, con tutti i fattori alla stessa connessi; preso atto di tutto quanto di ulteriore in precedenza esposto,

si reputa di poter esprimere il valore unitario del lotto pignorato nella somma di € 900,00 per mq. di superficie ragguagliata lorda e quindi complessivamente nella somma di € (900 x 118,00 mq.) = € 106.200,00 arr.to € 106.000,00.

Occorre però detrarre da tale somma gli oneri derivanti dalla irregolarità urbanistica e catastale che come in precedenza riferito possono essere quantificati in un ordine di grandezza non inferiore a circa € 8.000,00.

Il prezzo base di riferimento sul quale il Giudice potrà determinare il prezzo base d'asta operando le detrazioni che reputerà opportune per stimolare l'interesse all'acquisto si reputa pertanto possa essere pari ad € [106.000,00 – 8.000,00] = **arr.to € 98.000,00**

— oOo —

8.4 Fonti di informazione

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

8.5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO			
	Parametri e Valori di stima:			
	Destinazione	Superficie ragg. lorda	Prezzo unitario	Valore stimato
	residenziale	mq. 118,00	€ 900,00 /mq.	€ 106.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

non ne sussistono in quanto il Giudice dell'Esecuzione avrà nominato un Delegato alla vendita di propria fiducia che avrà altresì il compito di procedere alla redazione del decreto di trasferimento ed agli incumbenti connessi. I relativi onorari resteranno a carico della procedura.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

le cancellazioni verranno effettuate a cura e spese della procedura.

Spese tecniche per irregolarità urbanistica e catastale:

8.000,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova: arr.to

€ 98.000,00

--- oOo ---

Quanto sopra esprime la scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 30 aprile 2024 ed allega per la pubblicazione:

- a - estratto della mappa catastale;
- b - planimetria catastale attuale;
- c - riprese fotografiche,

nonché deposita ad uso del Custode giudiziario *Fascicolo documentazione urbanistica e catastale* contenente:

- 1- estratto della mappa catastale di impianto;
- 2 - visure catastali storiche;
- 3 - documenti pratica edilizia;
- 4 - titolo di provenienza;
- 5 - la presente perizia oscurata nei dati sensibili;
- 6 – ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari extra ventennio.

il Tecnico
geom. Donatella Remedi

