



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa MARIA GRAZIA BARBUTO

CUSTODE:
AVV. MANUELA CAPACCIOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Bologna

CF:BLGRRT67C04G143T
con studio in LUNI (SP) Via Bozzi, 135
telefono: +390187661154
email: robolo67@libero.it
PEC: bologna.roberto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA VIA MAESTRA 31, frazione VALDIPINO, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **APPARTAMENTO** ad uso residenziale della superficie commerciale lorda pari a mq 127, che si sviluppa di tre piani, di cui il piano terra destinato a cantine e i piani superiori ad alloggio residenziale, localizzato in via Maestra n. 31, nel Comune di RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA (SP), località VALDIPINO, nella zona collinare residenziale posta immediatamente a sud ovest del borgo storico di Valdipino, in una porzione di fabbricati di matrice storica, unitamente ad una piccola corte esterna della superficie catastale di 53 mq, posta in aderenza al lato sud del fabbricato

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 545, sub 4.

La corte risulta censita nel Catasto Terreni al Foglio 16, mappale 546.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. risale ad epoca antichissima; nel secolo scorso è stato interessato da interventi edilizi in assenza di autorizzazione, in merito ai quali è stato rilasciato provvedimento di condono edilizio.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di un percorso pavimentato con elementi in pietra, corrente in parte sotto il fabbricato principale di cui è porzione, che si diparte da una piazzola pubblica pavimentata e in parte a verde, dotata di fermata autobus, posta lungo il lato sud del tratto della via Maestra; sul lato opposto del medesimo tratto di strada sono dislocati i parcheggi pubblici.

Al termine di detto percorso, che consente l'accesso anche ad altre proprietà, si accede alle cantine poste al Piano Terra, a mezzo di due distinti accessi, e al Piano Primo (destinato a residenza unitamente al Secondo Piano), a mezzo di un piccolo corpo scale.

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. presenta una struttura muraria in pietra; le parti di più recente costruzione risultano in muratura. Le facciate esterne risultano intonacate al grezzo in cattivo stato di manutenzione. La copertura risulta a capanna con struttura lignea e manto di copertura in elementi tipo marsigliesi. Gronde e pluviali in rame e altro materiale. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura presentano elementi di degrado generalizzato che denotano la necessità di una ristrutturazione complessiva anche di natura strutturale.

IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:

Il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di E.I. fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assesiati lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Valdipino e a nord del torrente di Riccò.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dalla città della Spezia si percorre la Strada Statale Aurelia (SS1) fino al bivio posto a sinistra, poco prima dell'abitato di Riccò del Golfo, in direzione Valdipino - Casella; dal bivio si percorre poi un tratto della via Maestra fino alla località Valdipino.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di piccoli nuclei di edifici di matrice storica e di edifici sparsi di più recente edificazione, con orti e giardini. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Riccò del Golfo e sono raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici, essendo presente una fermata autobus nella piazzola pubblica posta a pochi metri dall'appartamento oggetto di E.I.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

(Fig. 16, mappale 545, sub 4 – PIANO TERRA, PIANO PRIMO e PIANO SECONDO)

L'APPARTAMENTO oggetto di E.I., che si sviluppa su tre livelli, è attualmente composto dai seguenti locali:

-al Piano Terra: n. 3 locali Cantina comunicanti fra di loro (uno dei locali cantina immette in un terrazzo porticato esterno) e n. 1 locale Cantina con accesso distinto;

-al Piano Primo: n. 1 Sala (che immette in un terrazzo esterno), n. 1 locale Cucina, n. 1 Camera (utilizzata come tinello e con scala a chiocciola che conduce alle cantine), n. 1 piccolo Bagno, n. 1 piccolo disimpegno di ingresso / distribuzione (suddiviso in due parti) e un vano scale che conduce al piano secondo;

-al Piano Secondo: n. 1 Soggiorno (che immette in un terrazzo esterno), n. 2 Camere (di cui una attualmente utilizzata come ripostiglio); n. 1 piccolo Bagno (accessibile dal Soggiorno) e n. 1 piccolo disimpegno definito dal pianerottolo di arrivo del vano scale;

Altezze nette interne dei locali:

con soffitto orizzontale:

-nei locali residenziali: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 1,87 circa (Bagno al piano secondo);

-nei locali cantina: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 2,28 circa;

con soffitto inclinato:

-Bagno (piano primo): altezza massima ml 2,15 circa; altezza minima ml 2,00 circa

-Camera (piano secondo): altezza massima ml 3,50 circa; altezza minima ml 2,90 circa

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI E IN MERITO ALLA CARENZA DI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' / COLLAUDI (NON PRODOTTE/I / NON REPERIBILI) CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE E/O ADEGUAMENTI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.

NOTE: ALL'APPARTAMENTO NON RISULTANO PERTINENZIALI E/O ASSEGNATE/I AREE A PARCHEGGIO, O GARAGE O BOX. IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE NEI PARCHEGGI PUBBLICI POSTI NELLE AREE CIRCOSTANTI LUNGO VIA MAESTRA

L'accesso ai locali residenziali dell'appartamento, posti al piano primo e al piano secondo, avviene a mezzo di un corpo scale esterne con pianerottolo di arrivo, costituito da pochi gradini pavimentati con lastre di pietra irregolari, e dotato di parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati di nero.

L'accesso alle cantine, poste al piano terra, avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso, raggiungibile percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto

in prossimità dei primi gradini delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali ad uso cantina posti in collegamento fra di loro.

PIANO PRIMO (uso residenza):

Il portone di ingresso, in metallo verniciato di verde con vetro opaco nella parte superiore, immette in un piccolo disimpegno di ingresso, che consente la distribuzione ai locali interni del piano primo. All'esterno, sopra il portone di ingresso, è collocata una tettoia a sbalzo in struttura lignea. Dal piccolo disimpegno di ingresso, andando a sinistra si trova un piccolo Bagno e le scale che conducono al piano secondo, andando a destra, a mezzo di una porta, si accede ad un altro piccolo disimpegno, dotato di una finestra fissa, che distribuisce l'accesso ai locali residenziali, fatta eccezione per il piccolo Bagno.

Dal predetto piccolo disimpegno si accede ad una Sala. La Sala risulta dotata di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo esterno. Infisso della porta finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità pari a ml 1,00 circa ed una lunghezza pari a ml 3,00 circa; con pavimentazione in elementi tipo cotto; risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,91 circa).

All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Sala: ml 2,29 circa.

Dalla Sala si accede ad un locale la cui destinazione autorizzata è Camera, ma che attualmente risulta utilizzata come tinello. In detto locale risulta presente un foro circolare (diam. 1,40 ml circa) dotato di una scala a chiocciola che conduce ai locali cantina sottostanti. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri e persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale con trave in legno a vista. Altezza netta interna del locale tinello (ex camera): ml 2,28 circa.

Dalla Sala, a mezzo di tre gradini, si accede anche al locale Cucina. La Cucina risulta dotata di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati; nella pareti presenza di porzioni di intonaco in degrado con vaste aree interessate da muffa; le porzioni delle pareti che ospitano il piano cottura e il lavabo sono rivestite con piastrelle in ceramica / monocottura giallo chiaro. Solaio orizzontale. Altezza netta interna del locale Cucina: ml 2,30 circa.

Dal disimpegno di ingresso si accede alle scale che conducono al piano secondo e al piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Elementi igienico sanitari in ceramica bianca: n. 1 lavabo, n. 1 water, n. 1 bidet, piatto doccia con cabina. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore acqua marina. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura bianco avorio; parte superiore al rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate. Solaio di copertura inclinato con pannellature lignee (tipo lastre perlinato). Spessore delle murature perimetrali di spessore ridotto e non coibentate, così come la copertura. Altezza netta interna del locale Bagno (piano primo) con solaio inclinato: massima ml 2,15 circa; minima ml 2,00 circa.

SIN DA ORA SI RILEVA CHE IL LOCALE DOCCIA DERIVA DA UN AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO DEL LOCALE BAGNO; LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.

PIANO SECONDO (uso residenza):

Il corpo scale che conduce al piano Secondo è costituito da una piccola rampa con pianerottolo di arrivo. Pedate e alzate rivestite in lastre di marmo bianco. Il parapetto è costituito da una ringhiera metallica verniciata di bianco.

Le scale immettono in un piccolo disimpegno, dotato di una finestra, che consente la distribuzione ai locali residenziali posti al piano secondo.

Dal piccolo disimpegno si accede ad un Soggiorno. Il Soggiorno risulta dotato di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo esterno a sbalzo. Infisso della porta finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore giallo. Solaio orizzontale con travi in legno e tavolati a vista. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità pari a ml 0,93 circa ed una lunghezza pari a ml 5,00 circa; con pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone (30x30); risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,93 circa). All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Soggiorno (intradosso tavolato ligneo) ml 2,50 circa.

Dal Soggiorno si accede ad una Camera, dotata di due finestre ad un'anta con battenti esterni in legno. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne in parte intonacate al civile e tinteggiate, ed in parte lasciate in pietra a vista con profilo verticale irregolare. Solaio di copertura inclinato con travi in legno e tavolati a vista; con presenza, per circa la metà della superficie della Camera, di piccolo soppalco (uso deposito) con solaio orizzontale in travetti e tavolati lignei a vista. Altezza netta interna Camera (piano secondo) con soffitto inclinato: massima ml 3,50 circa; minima ml 2,90 circa – con esclusione della parte soppalcata.

Dal Soggiorno, a mezzo di tre gradini ed una porta lignea, si accede anche ad un'altra Camera, attualmente utilizzata come ripostiglio. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. **NEL LOCALE SI REGISTRANO AMPIE PORZIONI DI INTONACO INTERNO CON FENOMENI DI ANNERIMENTO CON PRESENZA DI MUFFA DOVUTA AD UMIDITA' (NON SI ESCLUDONO FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA DAL TETTO); SI RILEVA LA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE E/O RISANAMENTO.** Soffitto orizzontale. Nel soffitto risulta presente una botola apribile manualmente, che consente ispezione al sottotetto non abitabile e che, da quanto è stato possibile accertare a mezzo di ispezione sommaria con affaccio dalla predetta botola, ha evidenziato la necessità di manutenzione / ristrutturazione sia a livello del solaio orizzontale (in struttura lignea con tavolati) che della struttura di copertura, che si presenta in elementi lignei (travetti e travicelli), con manto in elementi tipo marsigliesi, e priva di coibentazione. Altezza netta interna del locale ex Camera, ora ripostiglio : ml 2,62 circa.

Dal Soggiorno, a mezzo di un gradino si accede anche ad un piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Il Bagno risulta dotato solo di un Wc ed un lavabo in ceramica bianca. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore blu. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura chiare con disegno; parte superiore al rivestimento e soffitto orizzontale: intonacate al civile e tinteggiati. Spessore delle murature perimetrali esterne di spessore ridotto e non coibentate. Altezza netta interna del locale Bagno: ml 1,87 circa.

PIANO TERRA (cantine):

L'accesso alle cantine poste al piano terra avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso, percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali cantina posti in

collegamento fra di loro.

La prima Cantina con accesso autonomo, con porta in legno, presenta una planimetria irregolare, e risulta dotata di una finestrella; pavimento misto cemento; pareti interne in parte intonacate al grezzo ed in parte lasciate in pietra a vista; presenza di fenomeni di umidità. Altezza netta interna; ml 2,28 circa.

L'accesso delle altre cantine avviene a mezzo di una apertura priva di infisso / porta, posta sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento; da tale accesso si accede in successione a n. 3 locali cantine posti in collegamento fra di loro.

Il primo locale risulta uno scantinato ad uso deposito di vario materiale con le pareti in parte intonacate al grezzo ed in parte in pietra a vista in pessimo stato di conservazione / manutenzione; il locale è privo di porta verso l'esterno e di pavimentazioni (è presente un tavolato che ricopre parzialmente la superficie della cantina); risulta presente una calderina a parete non funzionante; altezza netta interna : variabile e comunque inferiore a ml 2,20.

Dalla prima cantina, a mezzo di una porta lignea si accede ad altri due locali ad uso cantina comunicanti fra di loro. Le due cantine risultano unite da un ampio arco in pietra a vista che ne consente la comunicazione. Nella porzione di cantina posta sul lato opposto dell'ingresso risulta presente una scala a chiocciola (con struttura metallica, pedate in legno e parapetto / ringhiera metallica con elementi verticali) che, a mezzo di un foro circolare del diametro di ml 1,40 circa sul solaio sovrastante, consente la salita al piano primo, in corrispondenza del locale ex Camera ora utilizzato come tinello.

Le due cantine comunicanti risultano dotate di una stufa a legna a parete e di un lavabo in marmo. La prima cantina risulta dotata di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo porticato esterno (che corre sul lato sud del fabbricato e che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546). La seconda cantina risulta dotata di una piccola finestra ad un'anta. Infissi della porta finestra e della finestra in PVC – doppi vetri. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore bianco. Solaio orizzontale intonacato al grezzo e tinteggiato con colore bianco. Altezza netta interna dei locali cantina: ml 2,56 circa (la prima cantina – quella che immette nel terrazzo porticato); ml 2,62 la seconda cantina (quella dotata di scala a chiocciola). Il terrazzo porticato esterno, intervallato da tre pilastri, risulta avere una profondità pari a ml 1,11 circa (compreso il parapetto costituito da un muretto largo circa 20 cm) ed una lunghezza pari a ml 8,35 circa; il parapetto, costituito da un muretto in muratura intonacato al civile con copertina in cotto sovrastante, presenta una larghezza di 20 cm circa ed una altezza di 95 cm circa. Pavimentazione del portico in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone.

INTONACI ESTERNI DEL FABBRICATO LATO INTERNO PORTICO E DEL PARAPETTO MURARIO IN CATTIVE CONDIZIONI; SI RILEVA LA NECESSITA' DI MANUTENZIONI / RISANAMENTO; LUNGO LA PARETE ESTERNA LATO PORTICO SONO PRESENTI TUBAZIONI DI SCARICO IN FACCIATA.

DA QUANTO SI RILEVA DAI GRAFICI RELATIVI ALLO STATO AUTORIZZATO, L'ATTUALE PASSAGGIO CON ARCO IN PIETRA CHE METTE IN COMUNICAZIONE I DUE LOCALI CANTINA RISULTA ESSERE STATO ALLARGATO CON DEMOLIZIONE DI PORZIONI DI MURATURA; UGUALMENTE NON RISULTA PRESENTE NELLO STATO AUTORIZZATO LA SCALA A CHIOCCIOLA E IL FORO CIRCOLARE SUL SOLAIO FRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO OVE RISULTA COLLOCATA LA STESSA SCALA; IL TERRAZZO PORTICATO NELLA SUA ATTUALE CONFIGURAZIONE NON RISULTA COMPIUTAMENTE RAPPRESENTATO NELLO STATO AUTORIZZATO (CFR. SEZIONE A-A1 E PIANTA PIANO TERRA - ALLEGATO I.1); SI RILEVANO, INOLTRE, ALTRE DIFFERENZE IN MERITO ALLA FINESTRELLA DELLA CANTINA (QUELLA PIU' VICINA ALLE SCALE ESTERNE) DATA PER ESISTENTE NELLO STATO AUTORIZZATO E NON PIU' ESISTENTE ALLO STATO ATTUALE;

LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO

**ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE
IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.**

DESCRIZIONE DELLA CORTE (Dist. Cat. Terreni al FG. 16 MAPPALE 546):

Dal terrazzo porticato, a mezzo di una piccola scala esterna in muratura costituita da pochi gradini, si accede alla corte di fatto pertinenziale all'appartamento in argomento, posta a sud ed in adiacenza allo stesso, distinta a cat. terreni al Fg. 16, mappale 546, della superficie catastale pari a 53 mq.

La corte risulta caratterizzata da un pavimento costituito da un massetto in calcestruzzo, con porzioni pavimentate con piastrelle simil cotto. A sud risulta delimitata da un parapetto costituito da una ringhiera metallica (in cattive condizioni) intervallata da pilastrini; sul lato est da un muretto in blocchetti di calcestruzzo (tipo celubloc); sul lato ovest da un muretto intonacato al grezzo con sovrastante rete metallica plastificata di colore verde sorretta da paletti metallici infissi nella sottostante muratura; a nord dal muro del basamento del porticato (sotto il quale sono presenti delle nicchie) e da porzione di muratura di fabbricato di altra proprietà.

NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono composte da APPARTAMENTO (Fg. 16 mapp. 545 sub 4) in porzione di fabbricato, posto al piano Piano T - 1 - 2, con scala interna (dal piano primo al piano secondo) e da CORTE ESTERNA (terreno) (Fg. 16 mapp. 546).

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 545 sub. 4 (catasto fabbricati)**, partita 1000109, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRA n. 31, piano: Piano T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/01/1991 in atti dal 04/03/1993 FUSIONE (n. 47.1/1991)
Coerenze: ai lati con il terreno di proprietà particella 546 Fg. 16 e con le particelle 544 - 789 del Fg. 6
Dati relativi alla planimetria in atti : data di presentazione 07/01/1991, prot. n. 000047000;
Per ulteriori variazioni si confrontino le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 16 Particella 545 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 545 Subalterno 3
- **foglio 16 particella 546 (catasto terreni)**, partita 5096, qualita/classe SEMINATIVO - classe 2, superficie 53, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: RICCO' DEL GOLFO (SP) - VIA MAESTRA, piano: LIVELLO TERRENO , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 29/01/1975
Coerenze: con la porzione di fabbricato stessa proprietà Foglio 16 particella 545, e con le particelle 550-558-789 del Foglio 16.

L'intero edificio sviluppa 3 piani; di cui 3 piani fuori terra; di cui il piano terra destinato a cantine; il piano primo ed il piano secondo destinati a residenza.

Fabbricato originario di origini antiche (aggregato di matrice storica); interessato da interventi edilizi sanati con Concessione Condono Edilizio (1° condono L. 47/85) rilasciata nel 1994; presenza di interventi più recenti che necessitano di regolarizzazione edilizia e/o ripristini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

127,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.941,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.500,00
Data della valutazione:	30/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 20.12.2023 l'immobile si presentava occupato da uno dei soggetti eseguiti (sig.ra *** DATO OSCURATO ***), che nello stesso immobile oggetto di E.I. detiene la residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Note preliminari:

-con contratto di mutuo ex art. 38 e seguenti, D. Lgs. 385/93, a rogito Notaio Francesco Ceroni in data 26 giugno 2008, Rep. n. 92089, Fasc. n. 27362 - munito di formula esecutiva in data 14 luglio 2008 -, *** DATO OSCURATO *** ha concesso ed erogato la somma di € 120.000,00 a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** il cui rimborso è stato garantito mediante ipoteca di primo grado a favore della Banca per il complessivo importo di € 240.000,00 sul seguente immobile di proprietà per ½ di *** DATO OSCURATO *** e per ½ di *** DATO OSCURATO ***

“In Comune di Riccò del Golfo, in frazione Valdipino; porzione di fabbricato da terra a tetto ed annesso terreno sito in via Maestra 31, è composto di ingresso e tre locali al piano terra, disimpegno, sala, cucina, camera, balcone, servizio igienico e ballatoio di accesso al primo piano e disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da scala interna. Detta porzione di fabbricato risulta distinta al N.C.E.U. al foglio 16 con la particella 545 subalterno 4 categoria A/4, classe 1, di vani catastali 8,5, rendita catastale di euro 377,53, a confini sopra col tetto, sotto col suolo, ai lati con il terreno in oggetto, con le particelle 544 e 789. Detto terreno risulta distinto al N.C.T. al foglio 16 con la particella 546, della superficie catastale di metri quadrati 53, reddito dominicale di Euro 0,14, a confini con la porzione di fabbricato in oggetto, con le particelle 550-558-789 del foglio 16. Il tutto salvo se altri e più precisi dati e confini il che non pregiudichi.”;

-L'ipoteca risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale della Spezia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 luglio 2008 ed identificata al Registro generale n. 5306 e al Registro particolare n. 963;

-Con contratto perfezionatosi mediante scambio di lettera in data 15 dicembre 2019, *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***), *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***) e *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***), tutte appartenenti al *** DATO OSCURATO *** hanno ceduto in blocco ex art. 58 TUB ad *** DATO OSCURATO *** un portafoglio di contratti e crediti classificati come deteriorati (sofferenze, inadempienze probabili, esposizioni scadute e/o sconfinanti) alla data del 31 dicembre 2018 e alla data del 31 ottobre 2019;

-Ai sensi del citato art. 58 TUB, è stato dato avviso dell'avvenuto perfezionamento della cessione, mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 2 gennaio 2020, parte II, n° 1.

6. Per effetto della cessione di cui sopra, *** DATO OSCURATO *** è subentrata nella titolarità del credito vantato da *** DATO OSCURATO *** nei confronti di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con tutte le relative garanzie.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di notaio Ceroni Francesco in La Spezia ai nn. rep. 92089/27362 di repertorio, iscritta il 01/07/2008 a LA SPEZIA ai nn. 5306 REG. GEN. - 963 REG. PART., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a immobili sitI in Riccò del Golfo di Spezia (SP), loc. Valdipino, via Maestra 31, di proprietà degli esecutati in regime di separazione dei beni per diritti di piena proprietà pari ad 1 / 2 ciascuno: dist. cat. fabbricati al Fg. 16, particella 545 sub 4 e dist. cat. terreni al Fg. 16 particella 546.

Nota di chiarimento:

*“Con contratto perfezionatosi mediante scambio di lettera del 15.12.2019, Cassa di Risparmio di Genova e Imperia - Banca Carige s.p.a., Banca Monte Lucca s.p.a. e Banca Cesare Ponti, tutte appartenenti al Gruppo Bancario Carige hanno ceduto in blocco ex art. 58 TUB ad Amco un portafoglio di contratti e crediti ...”e “Per effetto della cessione di cui sopra, Amco è subentrata nella titolarità del credito vantato da Banca Carige S.p.a. nei confronti di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con tutte le relative garanzie.”*

Fonte: Atto di pignoramento in atti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, del 05/07/2023 a firma di TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. REP. 1347 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a LA SPEZIA ai nn. GEN. 6419 - PART. 5198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili sitI in Riccò del Golfo (SP), loc. Valdipino, via Maestra 31, di proprietà degli esecutati in regime di separazione dei beni per diritti di piena proprietà pari ad 1 / 2 ciascuno: dist. cat. fabbricati al Fg. 16, particella 545 sub 4 e dist. cat. terreni al Fg. 16 particella 546.

Nota di chiarimento:

*“Con contratto perfezionatosi mediante scambio di lettera del 15.12.2019, Cassa di Risparmio di Genova e Imperia - Banca Carige s.p.a., Banca Monte Lucca s.p.a. e Banca Cesare Ponti, tutte appartenenti al Gruppo Bancario Carige hanno ceduto in blocco ex art. 58 TUB ad Amco un portafoglio di contratti e crediti ...”e “Per effetto della cessione di cui sopra, Amco è subentrata nella titolarità del credito vantato da Banca Carige S.p.a. nei confronti di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con tutte le relative garanzie.”*

Fonte: Atto di pignoramento in atti

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: ===

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON SUSSISTE CONDOMINIO COSTITUITO**

Ulteriori avvertenze:

Non sussistendo un condominio costituito, fra le dotazioni da ritenersi condominiali / comuni sono ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile oggetto di E.I. costituisce porzione, così come individuate dall'articolo 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza ai quali si fa riferimento per tutti i patti, condizioni, clausole e precisazioni in essi contenuti, comprese le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, e tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso, destinazione.

E' da considerarsi dotazione comune lo storico passaggio in parte coperto che unisce la piazzola pubblica con gli accessi (ingressi) agli immobili di proprietà, che consente accesso anche ad altre proprietà (cfr. foto nn. 5,6,7) - comune ad enti urbani (come si evince anche da visura catastale del mappale 547 del Foglio 16).

Si specifica che nell'atto di provenienza del 26.06.2008 (rogato da notaio Ceroni Francesco in La Spezia - rep. n. 92088/27361) si riporta quanto segue:

"Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, quote condominiali, usi, diritti, ragioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli con garanzia della parte venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie, ... (omissis)"

nello stesso atto, in merito alla situazione degli impianti, si riporta altresì quanto segue:

"Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37 che corredano il bene a catasto urbano, oggetto del presente atto e gli enti condominiali, la parte venditrice dichiara alla parte acquirente di non essere a conoscenza circa la conformità o meno di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna e all'epoca in cui detti impianti furono realizzati e pertanto di non prestare alcuna garanzia in merito.

Le parti contraenti convengono che a carico della parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa in materia di sicurezza, e pertanto gravano sulla parte acquirente ogni onere e spese eventualmente da sostenere per adeguare gli impianti a detta normativa, con esonero da ogni responsabilità per il venditore.

La parte acquirente rinuncia alla consegna da parte del venditore della documentazione di cui all'articolo 13 del citato Decreto e pertanto, le parti contraenti, di comune accordo convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'articolo 13 del Decreto Ministeriale summenzionato."

VINCOLI:

-vincolo sismico L. 64/1974 - D.M. 27.07.1982;

Note: si fa presente che nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di

Riccò del Golfo di Spezia n. 4627 del 14.12.2023 non risulta indicata la sussistenza di vincoli sovraordinata (anche per quanto riguarda il vincolo sismico), salvo la ricorrenza della destinazione di PTCT (zona ID-CO - insediamento diffuso di consolidamento - art. 43 NTA del PTCP Regione Liguria).

Restano pertanto fatti salvi su tutto il territorio comunale eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità, ferroviarie, cimiteriali, di natura sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato."

Si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Riccò del Golfo di Spezia n. 4627 del 14.12.2023 (ALLEGATO H)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note preliminari:

(Fonti: atto di compravendita del 26.06.2008 rogato da notaio Francesco Ceroni di La Spezia)

con Atto di Compravendita REP. N. 92088 FASC N. 27361 del 26.06.2008 rogato da Francesco Ceroni, Notaio in La Spezia il sig. *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** ha venduto ai sigg. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** che hanno acquistato pro indiviso ed in parti uguali tra loro i seguenti beni siti tutti in comune di Riccò del Golfo, in frazione Val dipino e precisamente:

"-porzione di fabbricato da terra a tetto ed annesso terreno; detta porzione di fabbricato, sito in via Maestra 31, è composta di ingresso e tre locali al piano terra, di disimpegno, sala, cucina, camera, balcone, servizio igienico e ballatoio di accesso al piano primo e di disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da scala interna. Detta porzione di fabbricato risulta distinta al N.C.E.U. al foglio 16 con la particella 545 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, di vani catastali 8,5, rendita catastale di Euro 377,53, a confini ai lati con il terreno in oggetto, con le particelle 544 - 789; detto terreno risulta distinto al N.C.T. al foglio 16 con la particella 546, della superficie catastale di metri quadrati 53, reddito dominicale di Euro 0,14, a confini con la porzione di fabbricato in oggetto, con le particelle 550-558-789 del foglio 16. Il tutto salvo se altri e più precisi dati e confini il che non pregiudichi."

Nel predetto atto: *"Il signor *** DATO OSCURATO *** dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni con sua moglie, essendo dalla stessa separata onsensualmente come da provvedimento omologativo di separazione del Tribunale della Spezia del *** DATO OSCURATO *** e che quanto da lui venduto col presente atto è suo bene personale, in quanto acquistato in data anteriore al suo matrimonio.*

*La signora *** DATO OSCURATO *** dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime di separazione dei beni con suo marito, come da dichiarazione resa nell'atto del suo matrimonio celebrato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ****

Quanto in oggetto è pervenuto al venditore per atto a rogito notaio Orlando Nalli di La Spezia del 26 aprile 2004, repertorio 97990, registrato a La Spezia il 29 aprile 2004 al numero 1554 e trascritto a La Spezia il 30 aprile 2004 al numero 2554 di particolare."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 2, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), con atto stipulato il 26/06/2008 a firma di notaio Ceroni Francesco in La Spezia ai nn. REP. 92088/27361 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 5305 - REG. PART. 3673.

Il titolo è riferito a IMMOBILI dist. cat. fabbricati al Fg. 16, particella 545 sub 4 e dist. cat. terreni al Fg. 16 particella 546 - in regime di separazione per i diritti di piena proprietà pari ad 1 / 2.
-gli immobili oggetto di E.I. sono stati venduti ai sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - eseguiti nel presente procedimento - dal sig. *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) per i diritti pari a 1 / 1 di piena proprietà;

-nell'atto di compravendita *"Il signor *** DATO OSCURATO *** dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni con sua moglie, essendo dalla stessa separata consensualmente come da provvedimento omologativo di separazione del Tribunale della Spezia del 7 giugno 2007 e che quanto da lui venduto col presente atto è suo bene personale, in quanto acquistato in data anteriore al suo matrimonio."*;

-nel medesimo atto si riporta altresì quanto segue: *"Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37 che corredano il bene a catasto urbano, oggetto del presente atto e gli enti condominiali, la parte venditrice dichiara alla parte acquirente di non essere a conoscenza circa la conformità o meno di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna e all'epoca in cui detti impianti furono realizzati e pertanto di non prestare alcuna garanzia in merito. Le parti contraenti convengono che a carico della parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa in materia di sicurezza, e pertanto gravano sulla parte acquirente ogni onere e spese eventualmente da sostenere per adeguare gli impianti a detta normativa, con esonero da ogni responsabilità per il venditore. La parte acquirente rinuncia alla consegna da parte del venditore della documentazione di cui all'articolo 13 del citato Decreto e pertanto, le parti contraenti, di comune accordo convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'articolo 13 del Decreto Ministeriale summenzionato."*;

- *"La parte venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge numero 47 del 28 febbraio 1985 articolo 40, comma secondo, nonchè ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, dichiara avanti a me notaio e alla parte acquirente che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto e del fabbricato di cui la stessa è parte fu iniziata anteriormente al primo settembre 1967."*

-nell'atto di compravendita gli immobili in oggetto vengono descritti come segue:

"-porzione di fabbricato da terra a tetto ed annesso terreno; detta porzione di fabbricato, sito in via Maestra 31, è composta di ingresso e tre locali al piano terra, di disimpegno, sala, cucina, camera, balcone, servizio igienico e ballatoio di accesso al piano primo e di disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da scala interna. Detta porzione di fabbricato risulta distinta al N.C.E.U. al foglio 16 con la particella 545 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, di vani catastali 8,5, rendita catastale di Euro 377,53, a confini ai lati con il terreno in oggetto, con le particelle 544 - 789; detto terreno risulta distinto al N.C.T. al foglio 16 con la particella 546, della superficie catastale di metri quadrati 53, reddito dominicale di Euro 0,14, a confini con la porzione di fabbricato in oggetto, con le particelle 550-558-789 del foglio 16. Il tutto salvo se altri e più precisi dati e confini il che non pregiudichi. Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, quote condominiali, usi, diritti, ragioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli con garanzia della parte venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie, ... (omissis)".

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 2, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2008), con atto stipulato il 26/06/2008 a firma di notaio Ceroni Francesco in La Spezia ai nn. REP. 92088/27361 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 5305 - REG. PART. 3673.

Il titolo è riferito a IMMOBILI dist. cat. fabbricati al Fg. 16, particella 545 sub 4 e dist. cat. terreni al Fg. 16 particella 546 - per i diritti di piena proprietà pari ad 1 / 2.

-gli immobili oggetto di E.I. sono stati venduti ai sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - eseguiti nel presente procedimento - dal sig. *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) per i diritti pari a 1 / 1 di piena proprietà;

-nell'atto di compravendita *"Il signor *** DATO OSCURATO *** dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni con sua moglie, essendo dalla stessa separata consensualmente come da provvedimento omologativo di separazione del Tribunale della Spezia del 7 giugno 2007 e che quanto da lui venduto col presente atto è suo bene personale, in quanto acquistato in data anteriore al suo matrimonio."*;

-nel medesimo atto si riporta altresì quanto segue: *"Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37 che corredano il bene a catasto urbano, oggetto del presente atto e gli enti condominiali, la parte venditrice dichiara alla parte acquirente di non essere a conoscenza circa la conformità o meno di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna e all'epoca in cui detti impianti furono realizzati e pertanto di non prestare alcuna garanzia in merito. Le parti contraenti convengono che a carico della parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa in materia di sicurezza, e pertanto gravano sulla parte acquirente ogni onere e spese eventualmente da sostenere per adeguare gli impianti a detta normativa, con esonero da ogni responsabilità per il venditore. La parte acquirente rinuncia alla consegna da parte del venditore della documentazione di cui all'articolo 13 del citato Decreto e pertanto, le parti contraenti, di comune accordo convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'articolo 13 del Decreto Ministeriale summenzionato."*;

- *"La parte venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge numero 47 del 28 febbraio 1985 articolo 40, comma secondo, nonchè ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, dichiara avanti a me notaio e alla parte acquirente che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto e del fabbricato di cui la stessa è parte fu iniziata anteriormente al primo settembre 1967."*

-nell'atto di compravendita gli immobili in oggetto vengono descritti come segue:

"-porzione di fabbricato da terra a tetto ed annesso terreno; detta porzione di fabbricato, sito in via Maestra 31, è composta di ingresso e tre locali al piano terra, di disimpegno, sala, cucina, camera, balcone, servizio igienico e ballatoio di accesso al piano primo e di disimpegno, soggiorno, due camere, servizio igienico e balcone al piano secondo; i piani primo e secondo sono collegati tra loro da scala interna. Detta porzione di fabbricato risulta distinta al N.C.E.U. al foglio 16 con la particella 545 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, di vani catastali 8,5, rendita catastale di Euro 377,53, a confini ai lati con il terreno in oggetto, con le particelle 544 - 789; detto terreno risulta distinto al N.C.T. al foglio 16 con la particella 546, della superficie catastale di metri quadrati 53, reddito dominicale di Euro 0,14, a confini con la porzione di fabbricato in oggetto, con le particelle 550-558-789 del foglio 16. Il tutto salvo se altri e più precisi dati e confini il che non pregiudichi. Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, quote condominiali, usi, diritti, ragioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli con garanzia della parte venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie, ... (omissis)".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 3, in forza di denuncia di successione (dal 24/05/1985 fino al 24/10/2002), con atto stipulato il 21/11/1985 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 47 VOL. 697 di repertorio, trascritto il 27/01/1986 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 723 - REG. PART. 630.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I.

-trattasi di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***) in data *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO

*** , per i diritti di 1 / 3 di piena proprietà e deceduto in data *** DATO OSCURATO *** ;

-in ossequio alla disposizione del Giudice del 28.08.2023, da parte del creditore precedente risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - come da note di trascrizione del 20.10.2023 n. 19 reg. gen. n. 8677 - reg. part. N. 6982 e n. 20 reg. gen. n. 8678 e-reg. part. N. 6983 (come da deposito nel fascicolo telematico datato 20 ottobre 2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 3, in forza di denuncia di successione (dal 24/05/1985 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 21/11/1985 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 47 VOL. 697 di repertorio, trascritto il 27/01/1986 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 723 - REG. PART. 630.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I.

-trattasi di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) in data *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 1 / 3 di piena proprietà e deceduto in data 24.05.1985; -in ossequio alla disposizione del Giudice del 28.08.2023, da parte del creditore precedente risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** a - come da note di trascrizione del 20.10.2023 n. 19 reg. gen. n. 8677 - reg. part. N. 6982 e n. 20 reg. gen. n. 8678 e-reg. part. N. 6983 (come da deposito nel fascicolo telematico datato 20 ottobre 2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 3, in forza di denuncia di successione (dal 24/05/1985 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 21/11/1985 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 47 VOL. 697 di repertorio, trascritto il 27/01/1986 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 723 - REG. PART. 630.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I.

-trattasi di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato a R *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) in data *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 1 / 3 di piena proprietà e deceduto in data 24.05.1985; -in ossequio alla disposizione del Giudice del 28.08.2023, da parte del creditore precedente risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - come da note di trascrizione del 20.10.2023 n. 19 reg. gen. n. 8677 - reg. part. N. 6982 e n. 20 reg. gen. n. 8678 e-reg. part. N. 6983 (come da deposito nel fascicolo telematico datato 20 ottobre 2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 6, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2002 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2003 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 72 VOL. 1013 di repertorio, trascritto il 24/05/2003 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 4491 - REG. PART. 3283.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I.

-trattasi di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) in data *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 1 / 6 di piena proprietà e deceduta in data *** DATO OSCURATO *** ;

-in ossequio alla disposizione del Giudice del 28.08.2023, da parte del creditore precedente risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - come da note di trascrizione del 20.10.2023 n. 19 reg. gen. n. 8677 - reg. part. N. 6982 e n. 20 reg. gen. n. 8678 e-reg. part. N. 6983 (come da deposito nel fascicolo telematico datato 20 ottobre 2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 6, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/2002 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 22/04/2003 a firma di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ai nn. 72 VOL. 1013 di repertorio, trascritto il 24/05/2003 a LA SPEZIA ai nn. REG. GEN. 4491 - REG. PART. 3283.

Il titolo è riferito a immobili oggetto di E.I.

-trattasi di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) in data *** DATO OSCURATO ***

C.F. *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 1 / 6 di piena proprietà e deceduta in data *** DATO OSCURATO ***

-in ossequio alla disposizione del Giudice del 28.08.2023, da parte del creditore precedente risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** – come da note di trascrizione del 20.10.2023 n. 19 reg. gen. n. 8677 - reg. part. N. 6982 e n. 20 reg. gen. n. 8678 e-reg. part. N. 6983 (come da deposito nel fascicolo telematico datato 20 ottobre 2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1 / 1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2004 fino al 26/06/2008), con atto stipulato il 26/04/2004 a firma di notaio Orlando Nalli in La Spezia ai nn. REP. 97990 di repertorio, registrato il 29/04/2004 a LA SPEZIA ai nn. 1554, trascritto il 30/04/2004 a LA SPEZIA ai nn. REG. PART. 2554.

Il titolo è riferito a IMMOBILI dist. cat. fabbricati al Fg. 16, particella 545 sub 4 e dist. cat. terreni al Fg. 16 particella 546 per i diritti di piena proprietà pari ad 1 / 1.

-gli immobili in oggetto sono stati venduti al sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - dai sigg.: *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1 / 2 di piena proprietà bene personale; *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1 / 2 di piena proprietà bene personale;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio (primo condono edilizio Legge 47/85) N. 1985/1994 **CONDONO EDILIZIO**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione - dist. cat. al Fg. 16, particella 545 sub 4, presentata il 25/03/1987 con il n. 1699 con pratica condono n. 383 di protocollo, rilasciata il 28/03/1994 con il n. 1985 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito a immobile- fabbricato sito in Comune di Ricco' del Golfo (SP), loc. Valdipino, via Mestra, dist. cat. al Fg. 16, particella 545, sub 4.

L'istanza di condono edilizio L. 47/85 (pratica n. 383), secondo quanto risulta dalla dichiarazione di atto di notorietà allegata alla stessa, riguardava opere edilizie realizzate in fabbricato preesistente nell'anno 1965; secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla pratica le opere hanno comportato la realizzazione di un nuovo vano scale coperto, n. 2 servizi igienici, n. 2 ampie balconate, variazioni esterne conseguenti e connesse agli ampliamenti realizzati, il tutto come da elaborati allegati al provvedimento di rilascio condono (si confronti l'allegato I.1).

Autorizzazione edilizia per opere di manutenzione straordinaria N. 309/1994 **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione totale delle tegole e dei listelli del tetto in fabbricato di civile abitazione - dist. cat. al Fg. 16, particella 545 sub 4, presentata il 21/03/1994 con il n. 1610 - pratica edilizia n. 759 di protocollo, rilasciata il 28/03/1994 con il n. 309 di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile - fabbricato sito in Comune di Ricco' del Golfo (SP), loc. Valdipino, via Mestra, dist. cat. al Fg. 16, particella 545, sub 4.

Prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzativo:

-NON DOVRANNO ESSERE ALTERATE LE VOLUMETRIE E L'ASPETTO ESTERNO DEL FABBRICATO; -LE TEGOLE DOVRANNO ESSERE DEL TIPO "MARSIGLIESE".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.G.) approvato con Decreti del Presidente della Giunta Regionale della Liguria n. 504 del 6 agosto 1996 e n. 674 del 11.11.1996 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione:

-le particelle 545 e 546 del Foglio 16 (ove ricadono gli immobili oggetto di E.I.) presentano la seguente destinazione urbanistica: R.E.S. - Zona Residenziale esistente saturata - normata dall'art. 46 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione);

i mappali 545 - 546 del Foglio 16 ricadono interamente in zona ID-CO - insediamento diffuso a regime normativo di Consolidamento disciplinato dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Si confronti ALLEGATO H: Certificato Destinazione Urbanistica n. 4627 del 14.12.2023 rilasciato dal Comune di Riccò del Golfo di Spezia.

Altri vincoli: -SISMICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di E.I. fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assietati lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Valdipino e a nord del torrente di Riccò; la struttura originaria del corpo di fabbrica ove risulta collocata la porzione di fabbricati oggetto di E.I. risale pertanto ad epoca antecedente all'entrata in vigore della L 1150/1942.

Nell'atto di compravendita del 26.06.2008 - notaio Ceroni Francesco rep. 92088 - fasc. 27361 - a mezzo del quale gli esecutati hanno acquistato gli immobili di cui al procedimento di E.I. in oggetto, ai fini della legittimità urbanistica edilizia degli immobili oggetto di compravendita, *"La parte venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge numero 47 del 28 febbraio 1985 articolo 40, comma secondo, nonché ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, dichiara avanti a me notaio e alla parte acquirente che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto e del fabbricato di cui la stessa è parte fu iniziata anteriormente al primo settembre 1967."*

Gli immobili oggetto di E.I., in epoca antecedente al predetto atto di compravendita, sono stati interessati da interventi edilizi, in riferimento ai quali sono stati rilasciati da parte degli organi comunali competenti i titoli edilizi come riportati al precedente paragrafo 7.1- Pratiche Edilizie; restano fatte salve le difformità riscontrate nel paragrafo 8.1 e segg.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

In merito all'appartamento costituito dagli immobili Dist. Cat. al Fg. 16, mappale 545 sub 4 (appartamento) e mappale 546 (corte)

Sono state rilevate le seguenti contenute difformità/ criticità edilizie:

Rispetto allo stato Autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune (concessione condono edilizio n. 1985 del 28.03.1994) si sono rilevate le seguenti difformità:

al Piano Terra – locali cantina (mapp. 545 sub 4):

-realizzazione di scala a chiocciola interna (diam. 1,40 ml) in struttura metallica e gradini in legno e realizzazione di foro circolare nel solaio sottostante, permettente la comunicazione interna fra piano terra (cantine) e piano primo (residenza);

-ristrutturazione del portico terrazzato con pavimentazioni e con dotazione di parapetto costituito da

muretto, in corrispondenza dei pilastri autorizzati, posto in aderenza alla porzione di fabbricato lungo il prospetto sud, con realizzazione di scaletta esterna che collega il terrazzo porticato con la sottostante corte (dist. cat. al foglio 16 mappale 546);

-parziale demolizione di muratura portante interna che divideva le due cantine già comunicanti fra di loro con un porta (quella centrale e quella posta più a ovest);

-tamponatura della apertura preesistente posta lungo il lato sud della cantina che consente accesso alle due cantine comunicanti di cui al punto precedente, con altre modifiche interne e apertura sul sotto scala;

-rifacimento pavimentazioni piano terra;

-diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;

-varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al Piano Primo – locali residenza (mapp. 545 sub 4):

-ampliamento del locale Bagno per creazione di locale doccia;

-realizzazione foro circolare nel solaio del locale ex camera (ora utilizzato come tinello) con inserimento di scala a chiocciola circolare permettente la comunicazione con il piano terra (cantine) – *trattasi di difformità già contemplate nella descrizione delle difformità rilevate al piano terra (cantine);*

-diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;

-varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al Piano Secondo – locali residenza (mapp. 545 sub 4):

-realizzazione di soppalco ligneo nel locale Camera;

-diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;

-varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

nella corte / terreno (dist. cat. al fg. 16 mappale 546):

-rifacimento pavimentazioni con messa in opera di recinzioni;

più in generale:

-modifiche di dettaglio nelle luci interne relative ai locali / spazi interni e nello spessore delle murature interne e perimetrali, oltre che in relazione ad alcune altezze nette interne, ed alla conformazione / disposizione ed al numero dei gradini.

INOLTRE:

con riferimento allo stato attuale non sussiste certificazione di agibilità; non risulta presentata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge.

(normativa di riferimento: DPR N. 380/01 e smi; LR LIGURIA N. 16/08 e smi; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-presentazione al Comune di RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA (SP) di istanza di permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi, a firma di tecnico professionista abilitato, previa pagamento della sanzione pecuniaria amm.va minima / oneri di urbanizzazione a titolo oblativo;

-presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge;

SALVO EVENTUALI OPERE RITENUTE NON SANABILI DAL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE, CON CONSEGUENTE EVENTUALI DEMOLIZIONI / RIPRISTINI DELLE STESSE A CURA DELL'AGGIUDICATARIO CON SPESE A SUO CARICO .

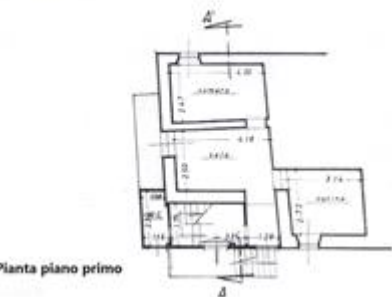
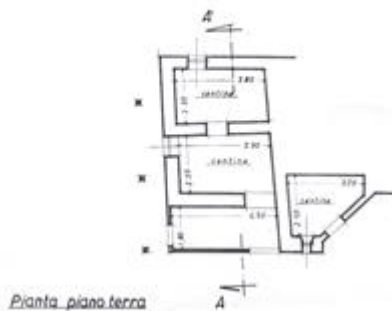
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

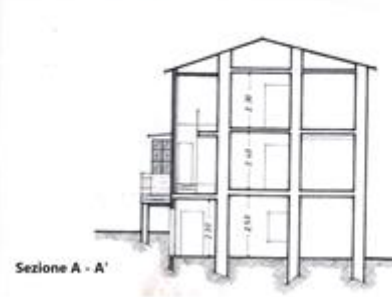
- -spese tecniche per presentazione istanza di permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi: €2.500,00
- -spese tecniche per presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge;: €1.000,00
- -pagamento sanzione pecuniaria amm.va / oneri di urbanizzazione art. 36 DPR 380/01 e smi (salvo diversa quantificazione in sede istruttoria da parte del competente ufficio tecnico comunale) e/o riconducibilità a differente qualificazione tecnica giuridica degli interventi oggetto di sanatoria: €3.000,00
- bolli e diritti segreteria: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita a immobili Dist. Cat. al Fg. 16, mappale 545 sub 4 (appartamento) e mappale 546 (corte)



Stato Autorizzato (concessione in sanatoria condono edilizio n. 1985 del 28.03.1994 - piano terra e piano primo)



Stato Autorizzato (concessione in sanatoria condono edilizio n. 1985 del 28.03.1994 - piano secondo e sezione A-A')

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

In merito all'appartamento costituito dall'immobile Dist. Cat. al Fg. 16, mappale 545, sub 4, rispetto alle planimetrie catastali di U.I.U. depositate in Catasto (ora Agenzia delle Entrate)

sono state rilevate le seguenti contenute difformità / criticità catastali:

-al Piano Terra – locali cantina (mapp. 545 sub 4):

- non risulta rappresentata la scala a chiocciola interna (diam. 1,40 ml) in struttura metallica e gradini in legno permettente la comunicazione interna fra piano terra (cantine) e piano primo (residenza);
- non risulta rappresentata la consistenza del portico terrazzato, in corrispondenza dei pilastri autorizzati, posto in aderenza alla porzione di fabbricato lungo il prospetto sud, con le scalette esterne che collegano il terrazzo porticato con la sottostante corte (dist. cat. al foglio 16 mappale 546);
- nella planimetria catastale risulta tuttora indicata la muratura preesistente, ad oggi parzialmente demolita, che divideva le due cantine già comunicanti fra di loro con un porta (quella centrale e quella posta più a ovest);
- l'apertura preesistente posta lungo il lato sud della cantina, quella che consente accesso alle due cantine comunicanti di cui al punto precedente, risulta attualmente tamponata, mentre nella planimetria catastale risulta in essere;
- diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al Piano Primo – locali residenza (mapp. 545 sub 4):

- non risulta rappresentato l'ampliamento del locale Bagno (vano doccia);
- non risulta rappresentato il foro circolare nel solaio del locale ex camera (ora utilizzato come tinello) con inserimento di scala a chiocciola circolare permettente la comunicazione con il piano terra (cantine) – *trattasi di difformità già contemplate nella descrizione delle difformità rilevate al piano terra (cantine);*
- diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al Piano Secondo – locali residenza (mapp. 545 sub 4):

- non risulta indicato il soppalco ligneo nel locale Camera;
- diversa conformazione / presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulle dimensioni delle luci / misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

RESTA INTESO CHE L'AGGIORNAMENTO NECESSARIO DELLA PREDETTA PLANIMETRIA DI U.I.U. DOVRA' CONTEMPLARE LO STATO DI FATTO PREVIA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (A MEZZO DI SANATORIA) E/O PREVIA RIPRISTINI DEGLI INTERVENTI NON RITENUTI SANABILI DAGLI ORGANI COMPETENTI (COMUNE / PROVINCIA SERVIZIO ZONE SISMICHE) – come precisato nel precedente punto relativo alle irregolarità di natura edilizia.

(normativa di riferimento: normative di settore in materia catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento pratica catastale DOCFA con aggiornamento della planimetria di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato;

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

Costi di regolarizzazione:

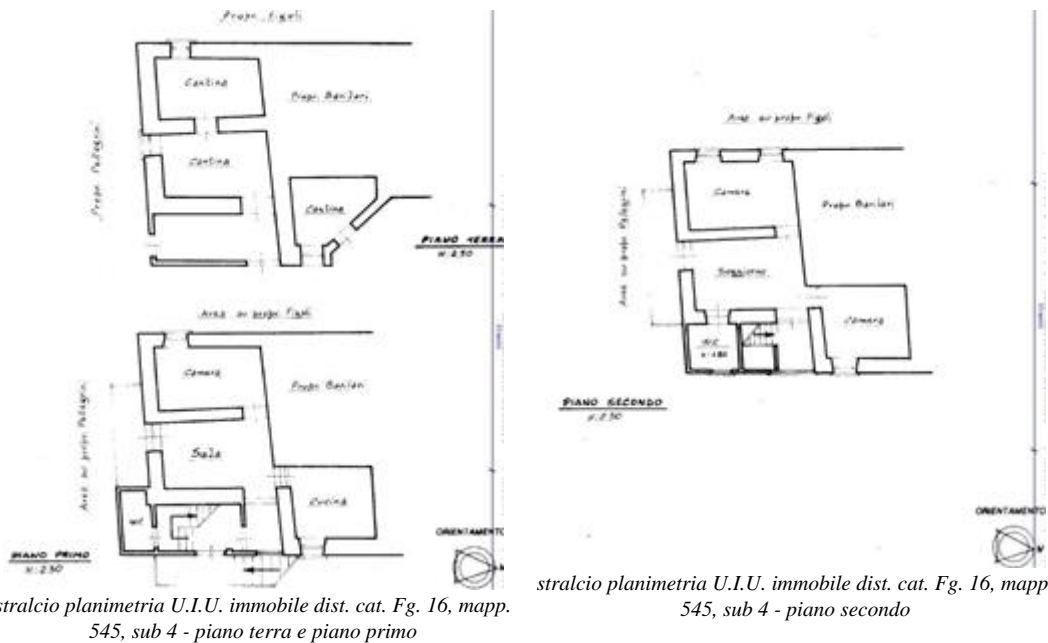
- presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento planimetrico di U.I.U. a firma di

tecnico professionista abilitato compreso diritti : €1.100,00

RESTA INTESO CHE L'AGGIORNAMENTO NECESSARIO DELLA PREDETTA PLANIMETRIA DI U.I.U. DOVRA' CONTEMPLARE LO STATO DI FATTO PREVIA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (A MEZZO DI SANATORIA) E/O PREVIA RIPRISTINI DEGLI INTERVENTI NON RITENUTI SANABILI DAGLI ORGANI COMPETENTI (COMUNE / PROVINCIA SERVIZIO ZONE SISMICHE) – come precisato nel precedente punto relativo alle irregolarità di natura edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita a immobili Dist. Cat. al Fig. 16, mappale 545, sub 4 e mappale 546



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità / CARENZE IMPIANTISTICHE:

-L'APPARTAMENTO NON RISULTA DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO; nel locale cantina è presente una calderina in disuso non funzionante; in parte dei locali posti al piano primo e piano secondo sono presenti dei termosifoni a parete non funzionanti – **NECESSITA DOTAZIONE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ;** risultano presenti stufe a legna / simili nei seguenti locali: Sala al piano primo; Soggiorno al piano secondo; cantina al piano terra (nel locale che ospita la porta che immette nel terrazzo porticato);

-impianto di riscaldamento: **NON PRESENTE** – pertanto non risulta reperibile certificato di conformità impianto idraulico / idrico / termico;

-impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in esterno; non risulta reperibile certificato di

conformità impianto elettrico – **NECESSITA VERIFICA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'**;

-impianto idrico / adduzione acqua (collegamento alla rete pubblica): non risulta reperibile certificato di conformità;

-smaltimento acque reflue: **NON RISULTA PRESENTE COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA NE' ALTRO SISTEMA DI SMALTIMENTO REFLUI FUNZIONANTE;** necessita dotazione di fossa settica tipo imhoff;

-non risulta predisposto l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Note: adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità': a carico dell'aggiudicatario.

(normativa di riferimento: normative in materia di certificazioni impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-DOTAZIONE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA';

-NECESSITA VERIFICA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA';

-NON RISULTA PRESENTE COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA FOGNARIA NE' ALTRO SISTEMA DI SMALTIMENTO REFLUI FUNZIONANTE; necessita dotazione di fossa settica tipo imhoff;

-predisposizione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE);

-adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità': a carico dell'aggiudicatario.

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

Costi di regolarizzazione:

- dotazione impianto di riscaldamento, impianto smaltimento reflui adeguamento impianto elettrico, produzioni certificazioni impianti / collaudi; predisposizione APE: €15.000,00

salvo altri importi non determinabili puntualmente con la presente - da porsi sempre a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita a immobile Dist. Cat. al Fg. 16, mappale 545, sub 4

In merito alla situazione impiantistica ai fini della presente perizia si richiama quanto già riportato nell'atto di compravendita del 26.06.2008 (rogato da notaio Ceroni Francesco in La Spezia - rep. n. 92088/27361) che riporta quanto segue:

"Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, quote condominiali, usi, diritti, ragioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli con garanzia della parte venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie, ... (omissis)"

nello stesso atto, in merito alla situazione degli impianti, si riporta altresì quanto segue:

"Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37 che corredano il bene a catasto urbano, oggetto del presente atto e gli enti condominiali, la parte venditrice dichiara alla parte acquirente di non essere a conoscenza circa la conformità o meno di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna e all'epoca in cui detti impianti furono realizzati e pertanto di non prestare alcuna garanzia in merito. Le parti contraenti convengono che a carico della parte venditrice non grava alcun obbligo di

adeguamento dei predetti impianti alla normativa in materia di sicurezza, e pertanto gravano sulla parte acquirente ogni onere e spese eventualmente da sostenere per adeguare gli impianti a detta normativa, con esonero da ogni responsabilità per il venditore.

La parte acquirente rinuncia alla consegna da parte del venditore della documentazione di cui all'articolo 13 del citato Decreto e pertanto, le parti contraenti, di comune accordo convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'articolo 13 del Decreto Ministeriale summenzionato."

BENI IN RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA VIA MAESTRA 31, FRAZIONE VALDIPINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA VIA MAESTRA 31, frazione VALDIPINO, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di **APPARTAMENTO** ad uso residenziale della superficie commerciale lorda pari a mq 127, che si sviluppa di tre piani, di cui il piano terra destinato a cantine e i piani superiori ad alloggio residenziale, localizzato in via Maestra n. 31, nel Comune di RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA (SP), località VALDIPINO, nella zona collinare residenziale posta immediatamente a sud ovest del borgo storico di Valdipino, in una porzione di fabbricati di matrice storica, unitamente ad una piccola corte esterna della superficie catastale di 53 mq, posta in aderenza al lato sud del fabbricato

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 545, sub 4.

La corte risulta censita nel Catasto Terreni al Foglio 16, mappale 546.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. risale ad epoca antichissima; nel secolo scorso è stato interessato da interventi edilizi in assenza di autorizzazione, in merito ai quali è stato rilasciato provvedimento di condono edilizio.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di un percorso pavimentato con elementi in pietra, corrente in parte sotto il fabbricato principale di cui è porzione, che si diparte da una piazzola pubblica pavimentata e in parte a verde, dotata di fermata autobus, posta lungo il lato sud del tratto della via Maestra; sul lato opposto del medesimo tratto di strada sono dislocati i parcheggi pubblici.

Al termine di detto percorso, che consente l'accesso anche ad altre proprietà, si accede alle cantine poste al Piano Terra, a mezzo di due distinti accessi, e al Piano Primo (destinato a residenza unitamente al Secondo Piano), a mezzo di un piccolo corpo scale.

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. presenta una struttura muraria in pietra; le parti di più recente costruzione risultano in muratura. Le facciate esterne risultano intonacate al grezzo in cattivo stato di manutenzione. La copertura risulta a capanna con struttura lignea e manto di copertura in elementi tipo marsigliesi. Gronde e pluviali in rame e altro materiale. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura presentano elementi di degrado generalizzato che denotano la necessità di una ristrutturazione complessiva anche di natura strutturale.

IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:

Il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di E.I. fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assestati lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Valdipino e a nord del torrente di Riccò.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dalla città della Spezia si percorre la Strada Statale Aurelia (SS1) fino al bivio posto a sinistra, poco prima dell'abitato di Riccò del Golfo, in direzione Valdipino - Casella; dal bivio si percorre poi un tratto della via Maestra fino alla località Valdipino.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di piccoli nuclei di edifici di matrice storica e di edifici sparsi di più recente edificazione, con orti e giardini. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Riccò del Golfo e sono raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici, essendo presente una fermata autobus nella piazzola pubblica posta a pochi metri dall'appartamento oggetto di E.I.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

(Fig. 16, mappale 545, sub 4 – PIANO TERRA, PIANO PRIMO e PIANO SECONDO)

L'APPARTAMENTO oggetto di E.I., che si sviluppa su tre livelli, è attualmente composto dai seguenti locali:

-al Piano Terra: n. 3 locali Cantina comunicanti fra di loro (uno dei locali cantina immette in un terrazzo porticato esterno) e n. 1 locale Cantina con accesso distinto;

-al Piano Primo: n. 1 Sala (che immette in un terrazzo esterno), n. 1 locale Cucina, n. 1 Camera (utilizzata come tinello e con scala a chiocciola che conduce alle cantine), n. 1 piccolo Bagno, n. 1 piccolo disimpegno di ingresso / distribuzione (suddiviso in due parti) e un vano scale che conduce al piano secondo;

-al Piano Secondo: n. 1 Soggiorno (che immette in un terrazzo esterno), n. 2 Camere (di cui una attualmente utilizzata come ripostiglio); n. 1 piccolo Bagno (accessibile dal Soggiorno) e n. 1 piccolo disimpegno definito dal pianerottolo di arrivo del vano scale;

Altezze nette interne dei locali:

con soffitto orizzontale:

-nei locali residenziali: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 1,87 circa (Bagno al piano secondo);

-nei locali cantina: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 2,28 circa;

con soffitto inclinato:

-Bagno (piano primo): altezza massima ml 2,15 circa; altezza minima ml 2,00 circa

-Camera (piano secondo): altezza massima ml 3,50 circa; altezza minima ml 2,90 circa

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI E IN MERITO ALLA CARENZA DI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' / COLLAUDI (NON PRODOTTE/I / NON REPERIBILI) CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE E/O ADEGUAMENTI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPREDENTE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.

NOTE: ALL'APPARTAMENTO NON RISULTANO PERTINENZIALI E/O ASSEGNATE/I AREE A PARCHEGGIO, O GARAGE O BOX. IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE NEI PARCHEGGI PUBBLICI POSTI NELLE AREE CIRCOSTANTI LUNGO VIA MAESTRA

L'accesso ai locali residenziali dell'appartamento, posti al piano primo e al piano secondo, avviene a mezzo di un corpo scale esterne con pianerottolo di arrivo, costituito da pochi gradini pavimentati con lastre di pietra irregolari, e dotato di parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati di nero.

L'accesso alle cantine, poste al piano terra, avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso, raggiungibile percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto in prossimità dei primi gradini delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali ad uso cantina posti in collegamento fra di loro.

PIANO PRIMO (uso residenza):

Il portone di ingresso, in metallo verniciato di verde con vetro opaco nella parte superiore, immette in un piccolo disimpegno di ingresso, che consente la distribuzione ai locali interni del piano primo. All'esterno, sopra il portone di ingresso, è collocata una tettoia a sbalzo in struttura lignea. Dal piccolo disimpegno di ingresso, andando a sinistra si trova un piccolo Bagno e le scale che conducono al piano secondo, andando a destra, a mezzo di una porta, si accede ad un altro piccolo disimpegno, dotato di una finestra fissa, che distribuisce l'accesso ai locali residenziali, fatta eccezione per il piccolo Bagno.

Dal predetto piccolo disimpegno si accede ad una Sala. La Sala risulta dotata di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo esterno. Infisso della porta finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità pari a ml 1,00 circa ed una lunghezza pari a ml 3,00 circa; con pavimentazione in elementi tipo cotto; risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,91 circa).

All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Sala: ml 2,29 circa.

Dalla Sala si accede ad un locale la cui destinazione autorizzata è Camera, ma che attualmente risulta utilizzata come tinello. In detto locale risulta presente un foro circolare (diam. 1,40 ml circa) dotato di una scala a chiocciola che conduce ai locali cantina sottostanti. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri e persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale con trave in legno a vista. Altezza netta interna del locale tinello (ex camera): ml 2,28 circa.

Dalla Sala, a mezzo di tre gradini, si accede anche al locale Cucina. La Cucina risulta dotata di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati; nella pareti presenza di porzioni di intonaco in degrado con vaste aree interessate da muffa; le porzioni delle pareti che ospitano il piano cottura e il lavabo sono rivestite con piastrelle in ceramica / monocottura giallo chiaro. Solaio orizzontale. Altezza netta interna del locale Cucina: ml 2,30 circa.

Dal disimpegno di ingresso si accede alle scale che conducono al piano secondo e al piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Elementi igienico sanitari in ceramica bianca: n. 1 lavabo, n. 1 water, n. 1 bidet, piatto doccia con cabina. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore acqua marina. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura bianco avorio; parte superiore al rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate. Solaio di copertura inclinato con pannellature lignee (tipo lastre perlinato). Spessore delle murature perimetrali di spessore ridotto e non coibentate, così come la copertura. Altezza netta interna del locale Bagno (piano primo) con solaio inclinato: massima ml 2,15 circa; minima ml 2,00 circa.

SIN DA ORA SI RILEVA CHE IL LOCALE DOCCIA DERIVA DA UN AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO DEL LOCALE BAGNO; LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO

EDILIZIO.

PIANO SECONDO (uso residenza):

Il corpo scale che conduce al piano Secondo è costituito da una piccola rampa con pianerottolo di arrivo. Pedate e alzate rivestite in lastre di marmo bianco. Il parapetto è costituito da una ringhiera metallica verniciata di bianco.

Le scale immettono in un piccolo disimpegno, dotato di una finestra, che consente la distribuzione ai locali residenziali posti al piano secondo.

Dal piccolo disimpegno si accede ad un Soggiorno. Il Soggiorno risulta dotato di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo esterno a sbalzo. Infisso della porta finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore giallo. Solaio orizzontale con travi in legno e tavolati a vista. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità pari a ml 0,93 circa ed una lunghezza pari a ml 5,00 circa; con pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone (30x30); risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,93 circa). All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Soggiorno (intradosso tavolato ligneo) ml 2,50 circa.

Dal Soggiorno si accede ad una Camera, dotata di due finestre ad un'anta con battenti esterni in legno. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne in parte intonacate al civile e tinteggiate, ed in parte lasciate in pietra a vista con profilo verticale irregolare. Solaio di copertura inclinato con travi in legno e tavolati a vista; con presenza, per circa la metà della superficie della Camera, di piccolo soppalco (uso deposito) con solaio orizzontale in travetti e tavolati lignei a vista. Altezza netta interna Camera (piano secondo) con soffitto inclinato: massima ml 3,50 circa; minima ml 2,90 circa – con esclusione della parte soppalcata.

Dal Soggiorno, a mezzo di tre gradini ed una porta lignea, si accede anche ad un'altra Camera, attualmente utilizzata come ripostiglio. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. **NEL LOCALE SI REGISTRANO AMPIE PORZIONI DI INTONACO INTERNO CON FENOMENI DI ANNERIMENTO CON PRESENZA DI MUFFA DOVUTA AD UMIDITA' (NON SI ESCLUDONO FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA DAL TETTO); SI RILEVA LA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE E/O RISANAMENTO.** Soffitto orizzontale. Nel soffitto risulta presente una botola apribile manualmente, che consente ispezione al sottotetto non abitabile e che, da quanto è stato possibile accertare a mezzo di ispezione sommaria con affaccio dalla predetta botola, ha evidenziato la necessità di manutenzione / ristrutturazione sia a livello del solaio orizzontale (in struttura lignea con tavolati) che della struttura di copertura, che si presenta in elementi lignei (travetti e travicelli), con manto in elementi tipo marsigliesi, e priva di coibentazione. Altezza netta interna del locale ex Camera, ora ripostiglio : ml 2,62 circa.

Dal Soggiorno, a mezzo di un gradino si accede anche ad un piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Il Bagno risulta dotato solo di un Wc ed un lavabo in ceramica bianca. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore blu. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura chiare con disegno; parte superiore al rivestimento e soffitto orizzontale: intonacate al civile e tinteggiati. Spessore delle murature perimetrali esterne di spessore ridotto e non coibentate. Altezza netta interna del locale Bagno: ml 1,87 circa.

PIANO TERRA (cantine):

L'accesso alle cantine poste al piano terra avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso,

percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali cantina posti in collegamento fra di loro.

La prima Cantina con accesso autonomo, con porta in legno, presenta una planimetria irregolare, e risulta dotata di una finestrella; pavimento misto cemento; pareti interne in parte intonacate al grezzo ed in parte lasciate in pietra a vista; presenza di fenomeni di umidità. Altezza netta interna; ml 2,28 circa.

L'accesso delle altre cantine avviene a mezzo di una apertura priva di infisso / porta, posta sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento; da tale accesso si accede in successione a n. 3 locali cantine posti in collegamento fra di loro.

Il primo locale risulta uno scantinato ad uso deposito di vario materiale con le pareti in parte intonacate al grezzo ed in parte in pietra a vista in pessimo stato di conservazione / manutenzione; il locale è privo di porta verso l'esterno e di pavimentazioni (è presente un tavolato che ricopre parzialmente la superficie della cantina); risulta presente una calderina a parete non funzionante; altezza netta interna : variabile e comunque inferiore a ml 2,20.

Dalla prima cantina, a mezzo di una porta lignea si accede ad altri due locali ad uso cantina comunicanti fra di loro. Le due cantine risultano unite da un ampio arco in pietra a vista che ne consente la comunicazione. Nella porzione di cantina posta sul lato opposto dell'ingresso risulta presente una scala a chiocciola (con struttura metallica, pedate in legno e parapetto / ringhiera metallica con elementi verticali) che, a mezzo di un foro circolare del diametro di ml 1,40 circa sul solaio sovrastante, consente la salita al piano primo, in corrispondenza del locale ex Camera ora utilizzato come tinello.

Le due cantine comunicanti risultano dotate di una stufa a legna a parete e di un lavabo in marmo. La prima cantina risulta dotata di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo porticato esterno (che corre sul lato sud del fabbricato e che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fig. 16 mappale 546). La seconda cantina risulta dotata di una piccola finestra ad un'anta. Infissi della porta finestra e della finestra in PVC – doppi vetri. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore bianco. Solaio orizzontale intonacato al grezzo e tinteggiato con colore bianco. Altezza netta interna dei locali cantina: ml 2,56 circa (la prima cantina – quella che immette nel terrazzo porticato); ml 2,62 la seconda cantina (quella dotata di scala a chiocciola). Il terrazzo porticato esterno, intervallato da tre pilastri, risulta avere una profondità pari a ml 1,11 circa (compreso il parapetto costituito da un muretto largo circa 20 cm) ed una lunghezza pari a ml 8,35 circa; il parapetto, costituito da un muretto in muratura intonacato al civile con copertina in cotto sovrastante, presenta una larghezza di 20 cm circa ed una altezza di 95 cm circa. Pavimentazione del portico in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone.

INTONACI ESTERNI DEL FABBRICATO LATO INTERNO PORTICO E DEL PARAPETTO MURARIO IN CATTIVE CONDIZIONI; SI RILEVA LA NECESSITA' DI MANUTENZIONI / RISANAMENTO; LUNGO LA PARETE ESTERNA LATO PORTICO SONO PRESENTI TUBAZIONI DI SCARICO IN FACCIATA.

DA QUANTO SI RILEVA DAI GRAFICI RELATIVI ALLO STATO AUTORIZZATO, L'ATTUALE PASSAGGIO CON ARCO IN PIETRA CHE METTE IN COMUNICAZIONE I DUE LOCALI CANTINA RISULTA ESSERE STATO ALLARGATO CON DEMOLIZIONE DI PORZIONI DI MURATURA; UGUALMENTE NON RISULTA PRESENTE NELLO STATO AUTORIZZATO LA SCALA A CHIOCCIOLA E IL FORO CIRCOLARE SUL SOLAIO FRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO OVE RISULTA COLLOCATA LA STESSA SCALA; IL TERRAZZO PORTICATO NELLA SUA ATTUALE CONFIGURAZIONE NON RISULTA COMPIUTAMENTE RAPPRESENTATO NELLO STATO AUTORIZZATO (CFR. SEZIONE A-A1 E PIANTA PIANO TERRA - ALLEGATO I.1); SI RILEVANO, INOLTRE, ALTRE DIFFERENZE IN MERITO ALLA FINESTRELLA DELLA CANTINA (QUELLA PIU' VICINA ALLE SCALE ESTERNE) DATA PER ESISTENTE NELLO STATO AUTORIZZATO E NON PIU' ESISTENTE ALLO STATO ATTUALE;

LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.

DESCRIZIONE DELLA CORTE (Dist. Cat. Terreni al FG. 16 MAPPALE 546):

Dal terrazzo porticato, a mezzo di una piccola scala esterna in muratura costituita da pochi gradini, si accede alla corte di fatto pertinenziale all'appartamento in argomento, posta a sud ed in adiacenza allo stesso, distinta a cat. terreni al Fg. 16, mappale 546, della superficie catastale pari a 53 mq.

La corte risulta caratterizzata da un pavimento costituito da un massetto in calcestruzzo, con porzioni pavimentate con piastrelle simil cotto. A sud risulta delimitata da un parapetto costituito da una ringhiera metallica (in cattive condizioni) intervallata da pilastrini; sul lato est da un muretto in blocchetti di calcestruzzo (tipo celubloc); sul lato ovest da un muretto intonacato al grezzo con sovrastante rete metallica plastificata di colore verde sorretta da paletti metallici infissi nella sottostante muratura; a nord dal muro del basamento del porticato (sotto il quale sono presenti delle nicchie) e da porzione di muratura di fabbricato di altra proprietà.

NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono composte da APPARTAMENTO (Fg. 16 mapp. 545 sub 4) in porzione di fabbricato, posto al piano Piano T - 1 - 2, con scala interna (dal piano primo al piano secondo) e da CORTE ESTERNA (terreno) (Fg. 16 mapp. 546).

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 545 sub. 4 (catasto fabbricati)**, partita 1000109, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRA n. 31, piano: Piano T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/01/1991 in atti dal 04/03/1993 FUSIONE (n. 47.1/1991)
Coerenze: ai lati con il terreno di proprietà particella 546 Fg. 16 e con le particelle 544 - 789 del Fg. 6
Dati relativi alla planimetria in atti : data di presentazione 07/01/1991, prot. n. 000047000;
Per ulteriori variazioni si confrontino le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 16 Particella 545 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 545 Subalterno 3
- **foglio 16 particella 546 (catasto terreni)**, partita 5096, qualita/classe SEMINATIVO - classe 2, superficie 53, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: RICCO DEL GOLFO (SP) - VIA MAESTRA, piano: LIVELLO TERRENO , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 29/01/1975
Coerenze: con la porzione di fabbricato stessa proprietà Foglio 16 particella 545, e con le particelle 550-558-789 del Foglio 16.

L'intero edificio sviluppa 3 piani; di cui 3 piani fuori terra; di cui il piano terra destinato a cantine; il piano primo ed il piano secondo destinati a residenza.

Fabbricato originario di origini antiche (aggregato di matrice storica); interessato da interventi edilizi sanati con Concessione Condono Edilizio (1° condono L. 47/85) rilasciata nel 1994; presenza di interventi più recenti che necessitano di regolarizzazione edilizia e/o ripristini.



PIANO SECONDO (residenza) – vista interna del locale Soggiorno; sullo sfondo a destra la porta finestra che immette nel terrazzo (lato sud) che si affaccia sulla corte esterna (dist. cat. al Fg. 16, mapp. 546)



PIANO SECONDO (residenza)–vista interna del locale ex Camera, ora utilizzato come ripostiglio; sullo sfondo la porta che immette nel locale Soggiorno; sul soffitto la botola che immette nel sottotetto non abitabile e non praticabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. In particolare il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di E.I. fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assestati lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Val dipino e a nord del torrente di Riccò.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di piccoli nuclei di edifici di matrice storica e di edifici sparsi di più recente edificazione, con orti e giardini. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Riccò del Golfo e sono raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici, essendo presente una fermata autobus nella piazzola pubblica posta a pochi metri dall'appartamento oggetto di E.I.

I più importanti centri limitrofi sono: La Spezia (centro città): 11,2 km c.-21 min.c.; Brugnato: 16,4 km c.-21 min.c.; Monterosso al Mare: 24,2 km c.-35 min. c.; Lerici: 21,7 Km c.- 31 min. c.; Sarzana: 26,5 Km c.-38 min. c.; Porto Venere: 22,6 km c.-36 min. c.

Il traffico nella zona è scorrevole; i parcheggi sono sufficienti (lungo via Mestra).

Si annotano le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale, Museo Lia; altri poli museali; fuori città: Cinque Terre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica, (raggiungibili con viabilità locali, provinciali e statali).



foto dall'alto ravvicinata con localizzazione nel circoletto della porzione di fabbricato ove è localizzato l'appartamento e la corte / terreno oggetto di E.I. (LOTTO UNICO) – fonte: google earth - CFR. ALLEGATO E



vista della porzione di fabbricato ove risulta collocato l'appartamento oggetto di E.I.; sul davanti (lato sud) la corte dist. cat. al Fg. 16, mapp. 546 oggetto di E.I. - (vista dal lato ovest – da via Maestra)- CFR. ALLEGATO E

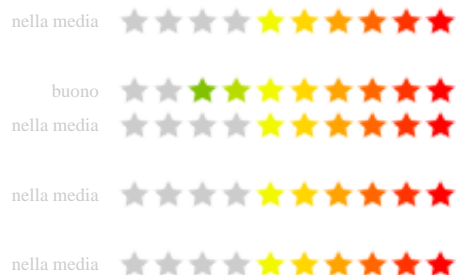
SERVIZI

- palazzetto dello sport
- municipio
- farmacie
- supermercato
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Genova (98,8 km c.); Pisa (86,6 km c.)
- autobus distante fermata autobus a 20 metri
- autostrada distante accesso casello Ceparana (A12): 21,1 km c.
- ferrovia distante stazione La Spezia Centrale: 9,9 km c.
- porto distante porto imbarco traghetti La Spezia: 12,6 km c.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **APPARTAMENTO** ad uso residenziale della superficie commerciale lorda pari a mq 127, che si sviluppa di tre piani, di cui il piano terra destinato a cantine e i piani superiori ad alloggio residenziale, localizzato in via Maestra n. 31, nel Comune di **RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA (SP)**, località **VALDIPINO**, nella zona collinare residenziale posta immediatamente a sud ovest del borgo storico di Valdipino, in una porzione di fabbricati di matrice storica, unitamente ad una piccola corte esterna della superficie catastale di 53 mq, posta in aderenza al lato sud del fabbricato

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 16, mappale 545, sub 4.

La corte risulta censita nel Catasto Terreni al Foglio 16, mappale 546.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. risale ad epoca antichissima; nel secolo scorso è stato interessato da interventi edilizi in assenza di autorizzazione, in merito ai quali è stato rilasciato provvedimento di condono edilizio.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di un percorso pavimentato con elementi in pietra, corrente in parte sotto il fabbricato principale di cui è porzione, che si diparte da una piazzola pubblica pavimentata e in parte a verde, dotata di fermata autobus, posta lungo il lato sud del tratto della via Maestra; sul lato opposto del medesimo tratto di strada sono dislocati i parcheggi pubblici.

Al termine di detto percorso, che consente l'accesso anche ad altre proprietà, si accede alle cantine poste al Piano Terra, a mezzo di due distinti accessi, e al Piano Primo (destinato a residenza unitamente al Secondo Piano), a mezzo di un piccolo corpo scale.

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. presenta una struttura muraria in pietra; le parti di più recente costruzione risultano in muratura. Le facciate esterne risultano intonacate al grezzo in cattivo stato di manutenzione. La copertura risulta a capanna con struttura lignea e manto di copertura in elementi tipo marsigliesi. Gronde e pluviali in rame e altro materiale. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura presentano elementi di degrado generalizzato che denotano la necessità di una ristrutturazione complessiva anche di natura strutturale.

IL CONTESTO IN CUI RISULTANO COLLOCATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.:

Il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di E.I. fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assestati lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Valdipino e a nord del torrente di Riccò.

Per raggiungere il fabbricato oggetto di E.I. dalla città della Spezia si percorre la Strada Statale Aurelia (SS1) fino al bivio posto a sinistra, poco prima dell'abitato di Riccò del Golfo, in direzione Valdipino - Casella; dal bivio si percorre poi un tratto della via Maestra fino alla località Valdipino.

Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di piccoli nuclei di edifici di matrice storica e di edifici sparsi di più recente edificazione, con orti e giardini. Le aree non edificate, lungo la prima collina circostante alle abitazioni, nei versanti esposti prevalentemente a sud, si presentano coltivate per usi agricoli su terrazzamenti; le altre aree, lungo i versanti esposti prevalentemente a nord, risultano destinate a bosco e / o incolte.

I servizi di prima necessità e gli esercizi pubblici si trovano a poca distanza dagli immobili oggetto di E.I. nell'abitato di Riccò del Golfo e sono raggiungibili anche con utilizzo dei mezzi pubblici, essendo presente una fermata autobus nella piazzola pubblica posta a pochi metri dall'appartamento oggetto di E.I.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

(Fig. 16, mappale 545, sub 4 – PIANO TERRA, PIANO PRIMO e PIANO SECONDO)

L'APPARTAMENTO oggetto di E.I., che si sviluppa su tre livelli, è attualmente composto dai seguenti locali:

-al Piano Terra: n. 3 locali Cantina comunicanti fra di loro (uno dei locali cantina immette in un terrazzo porticato esterno) e n. 1 locale Cantina con accesso distinto;

-al Piano Primo: n. 1 Sala (che immette in un terrazzo esterno), n. 1 locale Cucina, n. 1 Camera (utilizzata come tinello e con scala a chiocciola che conduce alle cantine), n. 1 piccolo Bagno, n. 1 piccolo disimpegno di ingresso / distribuzione (suddiviso in due parti) e un vano scale che conduce al piano secondo;

-al Piano Secondo: n. 1 Soggiorno (che immette in un terrazzo esterno), n. 2 Camere (di cui una attualmente utilizzata come ripostiglio); n. 1 piccolo Bagno (accessibile dal Soggiorno) e n. 1 piccolo disimpegno definito dal pianerottolo di arrivo del vano scale;

Altezze nette interne dei locali:

con soffitto orizzontale:

-nei locali residenziali: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 1,87 circa (Bagno al piano secondo);

-nei locali cantina: variabili fra ml. 2,62 circa e ml. 2,28 circa;

con soffitto inclinato:

-Bagno (piano primo): altezza massima ml 2,15 circa; altezza minima ml 2,00 circa

-Camera (piano secondo): altezza massima ml 3,50 circa; altezza minima ml 2,90 circa

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI E.I. PRESENTA CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI E IN MERITO ALLA CARENZA DI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' / COLLAUDI (NON PRODOTTE/I / NON REPERIBILI) CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE E/O ADEGUAMENTI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO, COMPRENDE ANCHE GLI EVENTUALI / NECESSARI RIPRISTINI ALLO STATO REGOLARMENTE AUTORIZZATO.

NOTE: ALL'APPARTAMENTO NON RISULTANO PERTINENZIALI E/O ASSEGNATE/ AREE A PARCHEGGIO, O GARAGE O BOX. IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE NEI PARCHEGGI PUBBLICI POSTI NELLE AREE CIRCOSTANTI LUNGO VIA MAESTRA

L'accesso ai locali residenziali dell'appartamento, posti al piano primo e al piano secondo, avviene a mezzo di un corpo scale esterne con pianerottolo di arrivo, costituito da pochi gradini pavimentati con lastre di pietra irregolari, e dotato di parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati di nero.

L'accesso alle cantine, poste al piano terra, avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso, raggiungibile percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto in prossimità dei primi gradini delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali ad uso cantina posti in collegamento fra di loro.

PIANO PRIMO (uso residenza):

Il portone di ingresso, in metallo verniciato di verde con vetro opaco nella parte superiore, immette in un piccolo disimpegno di ingresso, che consente la distribuzione ai locali interni del piano primo. All'esterno, sopra il portone di ingresso, è collocata una tettoia a sbalzo in struttura lignea. Dal piccolo disimpegno di ingresso, andando a sinistra si trova un piccolo Bagno e le scale che conducono al piano secondo, andando a destra, a mezzo di una porta, si accede ad un altro piccolo disimpegno, dotato di una finestra fissa, che distribuisce l'accesso ai locali residenziali, fatta eccezione per il piccolo Bagno.

Dal predetto piccolo disimpegno si accede ad una Sala. La Sala risulta dotata di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un' anta che immette in un terrazzo esterno. Infisso della porta

finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità pari a ml 1,00 circa ed una lunghezza pari a ml 3,00 circa; con pavimentazione in elementi tipo cotto; risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,91 circa).

All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Sala: ml 2,29 circa.

Dalla Sala si accede ad un locale la cui destinazione autorizzata è Camera, ma che attualmente risulta utilizzata come tinello. In detto locale risulta presente un foro circolare (diam. 1,40 ml circa) dotato di una scala a chiocciola che conduce ai locali cantina sottostanti. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri e persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Solaio orizzontale con trave in legno a vista. Altezza netta interna del locale tinello (ex camera): ml 2,28 circa.

Dalla Sala, a mezzo di tre gradini, si accede anche al locale Cucina. La Cucina risulta dotata di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in graniglia (25x25). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati; nella pareti presenza di porzioni di intonaco in degrado con vaste aree interessate da muffa; le porzioni delle pareti che ospitano il piano cottura e il lavabo sono rivestite con piastrelle in ceramica / monocottura giallo chiaro. Solaio orizzontale. Altezza netta interna del locale Cucina: ml 2,30 circa.

Dal disimpegno di ingresso si accede alle scale che conducono al piano secondo e al piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Elementi igienico sanitari in ceramica bianca: n. 1 lavabo, n. 1 water, n. 1 bidet, piatto doccia con cabina. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore acqua marina. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura bianco avorio; parte superiore al rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate. Solaio di copertura inclinato con pannellature lignee (tipo lastre perlinato). Spessore delle murature perimetrali di spessore ridotto e non coibentate, così come la copertura. Altezza netta interna del locale Bagno (piano primo) con solaio inclinato: massima ml 2,15 circa; minima ml 2,00 circa.

SIN DA ORA SI RILEVA CHE IL LOCALE DOCCIA DERIVA DA UN AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO DEL LOCALE BAGNO; LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.

PIANO SECONDO (uso residenza):

Il corpo scale che conduce al piano Secondo è costituito da una piccola rampa con pianerottolo di arrivo. Pedate e alzate rivestite in lastre di marmo bianco. Il parapetto è costituito da una ringhiera metallica verniciata di bianco.

Le scale immettono in un piccolo disimpegno, dotato di una finestra, che consente la distribuzione ai locali residenziali posti al piano secondo.

Dal piccolo disimpegno si accede ad un Soggiorno. Il Soggiorno risulta dotato di una stufa a legna a parete e di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo esterno a sbalzo. Infisso della porta finestra in PVC – doppi vetri con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore giallo. Solaio orizzontale con travi in legno e tavolati a vista. Il terrazzo esterno, che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546, risulta avere una profondità

pari a ml 0,93 circa ed una lunghezza pari a ml 5,00 circa; con pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone (30x30); risulta dotato di un parapetto ringhiera in elementi metallici verniciati in nero che necessita di manutenzione e adeguamento altezza parapetto (altezza attuale ml 0,93 circa). All'esterno, la porta di accesso al terrazzo risulta dotata superiormente di tenda retrattile in stato di degrado. Altezza netta interna del locale Soggiorno (intradosso tavolato ligneo) ml 2,50 circa.

Dal Soggiorno si accede ad una Camera, dotata di due finestre ad un'anta con battenti esterni in legno. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne in parte intonacate al civile e tinteggiate, ed in parte lasciate in pietra a vista con profilo verticale irregolare. Solaio di copertura inclinato con travi in legno e tavolati a vista; con presenza, per circa la metà della superficie della Camera, di piccolo soppalco (uso deposito) con solaio orizzontale in travetti e tavolati lignei a vista. Altezza netta interna Camera (piano secondo) con soffitto inclinato: massima ml 3,50 circa; minima ml 2,90 circa – con esclusione della parte soppalcata.

Dal Soggiorno, a mezzo di tre gradini ed una porta lignea, si accede anche ad un'altra Camera, attualmente utilizzata come ripostiglio. Detto locale risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco con persiana alla genovese verniciata di verde. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. **NEL LOCALE SI REGISTRANO AMPIE PORZIONI DI INTONACO INTERNO CON FENOMENI DI ANNERIMENTO CON PRESENZA DI MUFFA DOVUTA AD UMIDITA' (NON SI ESCLUDONO FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA DAL TETTO); SI RILEVA LA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE E/O RISANAMENTO.** Soffitto orizzontale. Nel soffitto risulta presente una botola apribile manualmente, che consente ispezione al sottotetto non abitabile e che, da quanto è stato possibile accertare a mezzo di ispezione sommaria con affaccio dalla predetta botola, ha evidenziato la necessità di manutenzione / ristrutturazione sia a livello del solaio orizzontale (in struttura lignea con tavolati) che della struttura di copertura, che si presenta in elementi lignei (travetti e travicelli), con manto in elementi tipo marsigliesi, e priva di coibentazione. Altezza netta interna del locale ex Camera, ora ripostiglio : ml 2,62 circa.

Dal Soggiorno, a mezzo di un gradino si accede anche ad un piccolo Bagno che risulta dotato di una finestra ad un'anta. Infisso della finestra in PVC – doppi vetri – verniciata di bianco. Il Bagno risulta dotato solo di un Wc ed un lavabo in ceramica bianca. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore blu. Pareti interne rivestite con piastrelle monocottura chiare con disegno; parte superiore al rivestimento e soffitto orizzontale: intonacate al civile e tinteggiati. Spessore delle murature perimetrali esterne di spessore ridotto e non coibentate. Altezza netta interna del locale Bagno: ml 1,87 circa.

PIANO TERRA (cantine):

L'accesso alle cantine poste al piano terra avviene per mezzo di due distinti accessi. Il primo accesso, percorrendo il passaggio coperto sopra descritto che si diparte dalla piazzola pubblica, immette in una piccola cantina con forma planimetrica irregolare. Il secondo accesso, posto sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento, immette in n. 3 locali cantine posti in collegamento fra di loro.

La prima Cantina con accesso autonomo, con porta in legno, presenta una planimetria irregolare, e risulta dotata di una finestrella; pavimento misto cemento; pareti interne in parte intonacate al grezzo ed in parte lasciate in pietra a vista; presenza di fenomeni di umidità. Altezza netta interna; ml 2,28 circa.

L'accesso delle altre cantine avviene a mezzo di una apertura priva di infisso / porta, posta sul lato delle scale esterne che conducono all'ingresso dell'appartamento; da tale accesso si accede in successione a n. 3 locali cantina posti in collegamento fra di loro.

Il primo locale risulta uno scantinato ad uso deposito di vario materiale con le pareti in parte intonacate al grezzo ed in parte in pietra a vista in pessimo stato di conservazione / manutenzione; il locale è privo di porta verso l'esterno e di pavimentazioni (è presente un tavolato che ricopre parzialmente la superficie della cantina); risulta presente una calderina a parete non funzionante;

altezza netta interna : variabile e comunque inferiore a ml 2,20.

Dalla prima cantina, a mezzo di una porta lignea si accede ad altri due locali ad uso cantina comunicanti fra di loro. Le due cantine risultano unite da un ampio arco in pietra a vista che ne consente la comunicazione. Nella porzione di cantina posta sul lato opposto dell'ingresso risulta presente una scala a chiocciola (con struttura metallica, pedate in legno e parapetto / ringhiera metallica con elementi verticali) che, a mezzo di un foro circolare del diametro di ml 1,40 circa sul solaio sovrastante, consente la salita al piano primo, in corrispondenza del locale ex Camera ora utilizzato come tinello.

Le due cantine comunicanti risultano dotate di una stufa a legna a parete e di un lavabo in marmo. La prima cantina risulta dotata di una porta finestra ad un'anta che immette in un terrazzo porticato esterno (che corre sul lato sud del fabbricato e che si affaccia sulla corte oggetto di E.I. dist. cat. al Fg. 16 mappale 546). La seconda cantina risulta dotata di una piccola finestra ad un'anta. Infissi della porta finestra e della finestra in PVC – doppi vetri. Pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30). Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate colore bianco. Solaio orizzontale intonacato al grezzo e tinteggiato con colore bianco. Altezza netta interna dei locali cantina: ml 2,56 circa (la prima cantina – quella che immette nel terrazzo porticato); ml 2,62 la seconda cantina (quella dotata di scala a chiocciola). Il terrazzo porticato esterno, intervallato da tre pilastri, risulta avere una profondità pari a ml 1,11 circa (compreso il parapetto costituito da un muretto largo circa 20 cm) ed una lunghezza pari a ml 8,35 circa; il parapetto, costituito da un muretto in muratura intonacato al civile con copertina in cotto sovrastante, presenta una larghezza di 20 cm circa ed una altezza di 95 cm circa. Pavimentazione del portico in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa mattone.

INTONACI ESTERNI DEL FABBRICATO LATO INTERNO PORTICO E DEL PARAPETTO MURARIO IN CATTIVE CONDIZIONI; SI RILEVA LA NECESSITA' DI MANUTENZIONI / RISANAMENTO; LUNGO LA PARETE ESTERNA LATO PORTICO SONO PRESENTI TUBAZIONI DI SCARICO IN FACCIATA.

DA QUANTO SI RILEVA DAI GRAFICI RELATIVI ALLO STATO AUTORIZZATO, L'ATTUALE PASSAGGIO CON ARCO IN PIETRA CHE METTE IN COMUNICAZIONE I DUE LOCALI CANTINA RISULTA ESSERE STATO ALLARGATO CON DEMOLIZIONE DI PORZIONI DI MURATURA; UGUALMENTE NON RISULTA PRESENTE NELLO STATO AUTORIZZATO LA SCALA A CHIOCCIOLA E IL FORO CIRCOLARE SUL SOLAIO FRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO OVE RISULTA COLLOCATA LA STESSA SCALA; IL TERRAZZO PORTICATO NELLA SUA ATTUALE CONFIGURAZIONE NON RISULTA COMPIUTAMENTE RAPPRESENTATO NELLO STATO AUTORIZZATO (CFR. SEZIONE A-A1 E PIANTA PIANO TERRA - ALLEGATO I.1); SI RILEVANO, INOLTRE, ALTRE DIFFERENZE IN MERITO ALLA FINESTRELLA DELLA CANTINA (QUELLA PIU' VICINA ALLE SCALE ESTERNE) DATA PER ESISTENTE NELLO STATO AUTORIZZATO E NON PIU' ESISTENTE ALLO STATO ATTUALE;

LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI TALI INTERVENTI, SALVO LA PREVENTIVA VERIFICA DELLA CONFORMITA' SISMICA, RISULTA A CARICO DELLA PARTE AGGIUDICATRICE, IVI COMPRESO L'EVENTUALE RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO IN CASO DI NON SANABILITA' DELLE OPERE POSTE IN ESSERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.

DESCRIZIONE DELLA CORTE (Dist Cat. Terreni al FG. 16 MAPPALE 546):

Dal terrazzo porticato, a mezzo di una piccola scala esterna in muratura costituita da pochi gradini, si accede alla corte di fatto pertinenziale all'appartamento in argomento, posta a sud ed in adiacenza allo stesso, distinta a cat. terreni al Fg. 16, mappale 546, della superficie catastale pari a 53 mq.

La corte risulta caratterizzata da un pavimento costituito da un massetto in calcestruzzo, con porzioni pavimentate con piastrelle simil cotto. A sud risulta delimitata da un parapetto costituito da una ringhiera metallica (in cattive condizioni) intervallata da pilastrini; sul lato est da un muretto in blocchetti di calcestruzzo (tipo celubloc); sul lato ovest da un muretto intonacato al grezzo con sovrastante rete metallica plastificata di colore verde sorretta da paletti metallici infissi nella

sottostante muratura; a nord dal muro del basamento del porticato (sotto il quale sono presenti delle nicchie) e da porzione di muratura di fabbricato di altra proprietà.

RIFINITURE FABBRICATO:

Esterni:

prospetti intonacati al civile in generale cattivo stato di manutenzione: **NECESSITANO DI MANUTENZIONE**

struttura di copertura e manto: struttura lignea in travi e travetti con manto di copertura in elementi tipo marsigliesi: **NECESSITA DI MANUTENZIONE;**

Gronde e pluviali in rame e altro materiale: **NECESSITANO DI MANUTENZIONE;**

Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e la copertura presentano elementi di degrado generalizzato che denotano la necessità di una ristrutturazione anche di natura strutturale.

Piano primo e piano secondo (residenza):

Porta di ingresso al piano primo: metallo verniciato di verde con vetro opaco nella parte superiore;

Infissi esterni (finestre e porte finestre): infissi finestre e porte finestre in PVC – doppi vetri (verniciati di bianco e color legno) con persiane alla genovese verniciate di verde (dove presenti) e battenti in legno nella Camera del piano secondo;

Porte interne: materiale ligneo;

Pareti e soffitti: in prevalenza intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco e giallo; nel locale Camera del secondo Piano pareti in parte lasciate in pietra a vista e con solaio di copertura inclinato con travi in legno e tavolati a vista; con presenza, per circa la metà della superficie della Camera, di piccolo sopralco con solaio orizzontale in travetti e tavolati lignei a vista;

nel Bagno del piano primo: Solaio inclinato con pannellature lignee;

nella Cucina del piano primo: porzioni delle pareti che ospitano il piano cottura e il lavabo sono rivestite con piastrelle in ceramica / monocottura giallo chiaro;

nel Bagno del piano primo: pareti interne rivestite con piastrelle monocottura bianco avorio; parte superiore al rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate;

nel Bagno del piano secondo: pareti interne rivestite con piastrelle monocottura chiare con disegno; parte superiore al rivestimento e soffitto orizzontale: intonacate al civile e tinteggiate;

NEL LOCALE EX CAMERA (ATTUALMENTE DESTINATO A RIPOSTIGLIO) DEL PIANO SECONDO E NEL LOCALE CUCINA DEL PIANO PRIMO SI REGISTRANO AMPIE PORZIONI DI INTONACO INTERNO CON FENOMENI DI ANNERIMENTO CON PRESENZA DI MUFFA DOVUTA AD UMIDITA' (NON SI ESCLUDONO FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA DAL TETTO AL SECONDO PIANO); SI RILEVA LA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE E/O RISANAMENTO

Pavimenti:

Piano primo: locali con pavimento in piastrelle in graniglia (25x25); Bagno: pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore acqua marina;

Piano secondo: locali con pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30); Bagno: pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore blu;

Scale interne: pedate ed alzate in marmo bianco;

Soglie porte e finestre: marmo bianco e altro materiale;

Elementi igienico – sanitari:

Bagno piano primo: n. 1 lavabo, n. 1 water, n. 1 bidet, piatto doccia con cabina – in ceramica bianca;

Bagno piano secondo: solo un Wc ed un lavabo in ceramica bianca;

Piano terra (cantine):

Porte di ingresso: legno

Infissi esterni (finestre e porte finestre): infissi finestre e porte finestre in PVC – doppi vetri); la porta finestra della cantina con persiane alla genovese verniciate di verde;

Porte interne: materiale ligneo;

Pareti e soffitti: nelle due cantine comunicanti (quelle con la porta finestra che immette nel terrazzo porticato e con la scala a chiocciola che conduce al piano primo) pareti in prevalenza intonacate al civile e tinteggiate; soffitto intonacato al grezzo e tinteggiato; porzioni di arco in pietra a vista;

nelle altre cantine: pareti e soffitti in parte intonacate al grezzo ed in parte in pietra a vista – CON NECESSITA' DI MANUTENZIONI / RISANAMENTO DA FENOMENI DI UMIDITA'

Pavimenti:

nelle due cantine comunicanti (quelle con la porta finestra che immette nel terrazzo porticato e con la scala a chiocciola che conduce al piano primo): locali con pavimento in piastrelle in ceramica monocottura colore rosa tenue (30x30);

nelle altre cantine : pavimento in tavolato / cls / altro vario – CON NECESSITA' DI MANUTENZIONI;

Impianti:

-nel locale cantina è presente una calderina in disuso non funzionante; in parte dei locali posti al piano primo e piano secondo sono presenti dei termosifoni a parete non funzionanti – NECESSITA DOTAZIONE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA';

risultano presenti stufe a legna / similari nei seguenti locali: Sala al piano primo; Soggiorno al piano secondo; cantina al piano terra (nel locale che ospita la porta che immette nel terrazzo porticato);

-impianto di riscaldamento: NON PRESENTE – pertanto non risulta reperibile certificato di conformità impianto idraulico / idrico / termico;

-impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in esterno; non risulta reperibile certificato di conformità impianto elettrico – NECESSITA VERIFICA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E PRODUZIONE RELATIVA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA';

-impianto idrico / adduzione acqua (collegamento alla rete pubblica): non risulta reperibile certificato di conformità;

-smaltimento acque reflue: NON RISULTA PRESENTE COLLEGAMENTO ALLA RETE PUBBLICA NE' ALTRO SISTEMA DI SMALTIMENTO REFLUI FUNZIONANTE; necessita dotazione di fossa settica tipo imhoff;

-non risulta predisposto l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) – che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Note: adeguamenti / verifiche / conformità / messa a norma degli impianti e produzione dei relativi certificati di conformità': a carico dell'aggiudicatario.

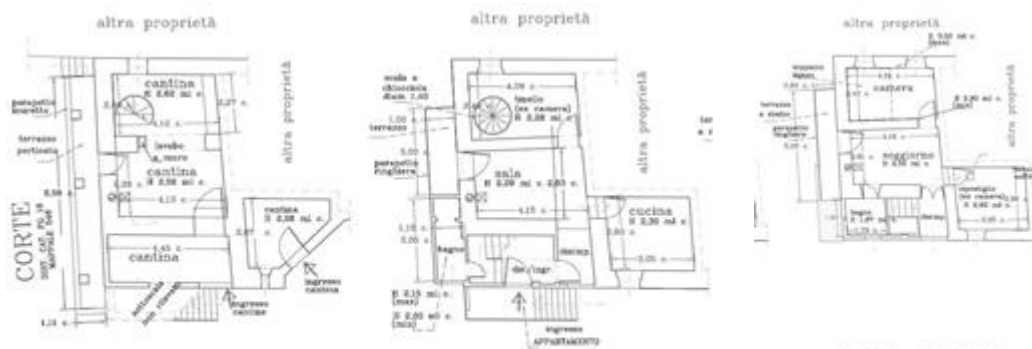
NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (piano primo e piano secondo uso residenza)	109,00	x	100 %	=	109,00
CANTINE (piano terra)	55,00	x	20 %	=	11,00
PORTICO (piano terra)	9,40	x	10 %	=	0,94
TERRAZZO (piano primo)	3,00	x	10 %	=	0,30
TERRAZZO (piano secondo)	4,60	x	10 %	=	0,46
CORTE ESTERNA (mappale 546 Fg. 16)	53,00	x	10 %	=	5,30
Totale:	234,00				127,00



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

estratto rilievo speditivo sommario appartamento dist. cat. al Fig. 16, mapp. 545 (piano secondo) - cfr. ALLEGATO F

estratto rilievo speditivo sommario appartamento dist. cat. al Fig. 16, mapp. 545 (piano terra e piano primo) - cfr. ALLEGATO F

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione della struttura originaria facente parte di una aggregato edilizio di matrice storica, il cui immobile oggetto di E.I. è stato successivamente interessato da interventi oggetto di condono edilizio; -condizioni di degrado generalizzato dei prospetti esterni, della struttura di copertura, del manto di copertura, con presenza di fenomeni di ammaloramento dei porzioni degli intonaci interni con estese zone interessate da muffa; -carenza di impianto di riscaldamento funzionante e carenza relative certificazioni impianti / collaudi e dichiarazioni di conformità impianto elettrico; - carenza del sistema di smaltimento delle acque reflue; -presenza di difformità edilizie e criticità catastali che necessitano di regolarizzazione, con eventuali interventi di ripristino in caso di non sanabilità; -l'appartamento non dispone di posto auto di proprietà e/o assegnato / pertinenziale; -gli esecutati sono proprietari degli immobili oggetto di

E.I. per una quota pari a 1 / 1 della proprietà (1 / 2 cadauno); -l'appartamento è occupato da uno degli esecutati, che vi detiene la residenza; ciò premesso si ritiene congruo attribuire agli immobili in esame un valore unitario di € 850,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 850,00 = **107.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 107.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 107.950,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello analitico - comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto di stima e venduti nella zona o posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite, rapportato all'effettivo stato di conservazione in cui versa il manufatto. Il perito ha inoltre comparato quando scaturito dalla ricerca di cui sopra con i dati riportati dalle banche dati disponibili (Osservatorio Agenzia del Territorio) al fine di pervenire, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto ed alle sue condizioni di conservazione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima. Il perito ha inoltre tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia; Ufficio del Registro SP; Conservatoria Registri Immobiliari di SP; Ufficio Tecnico Comune di Riccò del Golfo di Spezia; Agenzie limitrofe al Comune di Riccò del Golfo di Spezia; Osservatori del Mercato Immobiliare OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LA SPEZIA, ufficio del registro di LA SPEZIA, conservatoria dei registri immobiliari di LA SPEZIA, ufficio tecnico di COMUNE DI RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA(SP), agenzie: SITE NELLE AREE LIMITROFE AL COMUNE DI RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) , ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,00	0,00	107.950,00	107.950,00

107.950,00 €

107.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati, costituiti da una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre livelli (piano terra ad uso cantine e piano primo e secondo ad uso residenziale, quest' ultimi collegati da un vano scale interne), connesso ad una area esterna ad esso adiacente, in ragione della loro localizzazione, della conformazione planimetrica del fabbricato e della correlazione della corte esterna al predetto fabbricato, della distribuzione degli spazi interni, delle rispettive dimensioni e della loro relativa consistenza, presentano caratteristiche tali da non poter essere divisi in separati e autonomi lotti; **PERTANTO GLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. NON SONO DA CONSIDERARSI COMODAMENTE DIVISIBILI.**

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 2.159,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 22.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.941,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 441,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.500,00

data 30/01/2024

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Bologna