



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLIMPIA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia Barbutto

CUSTODE:

Avv. Francesca Cerretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Christian Montini**

CF: MNTCRS79T08E463C

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA V. VENETO 236

telefono: 0187730283

email: christianm.geo@gmail.com

PEC: christian.montini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con annessa cantina pertinenziale sito nel Comune di La Spezia (SP) in Via XX Settembre n. 154, della superficie commerciale di circa 212,67 mq.

L'appartamento è disposto su due piani, quarto e quinto (sottotetto), tra loro collegati da scala interna ed è così composto: al piano quarto da ingresso, nel quale è presente la scala di collegamento tra i piani, pranzo, soggiorno dal quale si accede a balcone, cucina, disimpegno, due bagni e camera con cabina armadi; al piano quinto, da soggiorno dal quale si accede a terrazza a tasca, studio, due camere e bagno con antibagno; la cantina posta la piano terra è composta da un unico locale alla quale si accede da corridoio condominiale; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 247,83 di cui circa mq. 185,71 i locali abitabili, circa mq. 39,58 la superficie non abitabile al piano quinto, circa mq. 5,66 il balcone, circa mq.13,44 la terrazza a tasca, circa mq. 3,44 la cantina. L'appartamento versa complessivamente in buone condizioni generali presentando finiture di qualità media ed altezze utili interne di m. 2,74 al piano quarto e variabili al piano quinto, da m. 1,26/1,37 le minime e da m. 2,70/3,16 le massime; la cantina ha altezza di m. 2,28.

L'edificio in cui è ricompreso l'appartamento è stato costruito presumibilmente all'inizio del '900 e versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione e non è dotato di ascensore; esso è ubicato nella zona collinare immediatamente retrostante al centro cittadino di La Spezia, al quale è ben collegata sia veicularmente che pedonalmente, completamente urbanizzata e dotata di strutture e servizi, servita dai mezzi pubblici e da viabilità principale a traffico non sostenuto con presenza di parcheggi pubblici, sia per residenti che a pagamento ed entrambi sufficienti per le esigenze della zona.

L'immobile pignorato è censito presso il Catasto Fabbricati di La Spezia al:

Foglio 33, Mappale 270 Subalterno 16 - Z.C. 1, Cat. A/2, classe 4, vani 9,5, superficie catastale mq. 200 (mq. 198 escluso aree scoperte), Via XX Settembre 154, piano T, R.C. € 2.158,79;

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per 1/1.

Coerenze:

- l'appartamento confina con aria su Via XX Settembre, con aria sul Mappale 271, con vano scala condominiale, con appartamento di cui al Sub. 19 e con aria su Mappale 274, sopra con l'aria e sotto appartamento Sub. 13, salvo altri.
- la cantina al piano terra confina ai lati con il corridoio comune, da cui ha accesso, con altra cantina di altrui proprietà, con l'androne delle scale condominiali e con altra cantina di altrui proprietà; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento di cui al Sub. 6 salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**212,67 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 413.607,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 392.900,00
Data della valutazione:	26/10/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato che vi ha posto la propria residenza.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Chainca Gennaro dell'11.05.2005, repertorio n. 31.467, iscritta a La Spezia il 16.05.2005 al Reg. Gen. n° 4435 e Reg. Part. n° 904, a favore della "Unicredit Banca SPA" contro l'esecutato e gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Durata: 20 anni.

Ipoteca esattoriale emessa dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione il 16.01.2024 al repertorio n. 2594/5624, iscritta a La Spezia il 17.01.2024 al Reg. Gen. n° 432 e Reg. Part. n° 40, a favore della "Agenzia delle Entrate - Riscossione." contro l'esecutato e gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato.

Importo ipoteca: € 42.934,22

Importo capitale: € 21.467,11

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale della Spezia in data 12.03.2024, repertorio n. 518/2024, trascritto a La Spezia in data 23.04.2024 al Reg. Gen. n° 3319 e Reg. Part. n° 2741, a favore di "Olympia SPV SRL" contro l'esecutato relativamente alla piena ed intera proprietà dell'immobile di cui al presente lotto.

Trattasi del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

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:	<b>€. 854,24</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.923,39</b>
Millesimi condominiali:	<b>89,507</b>

Ulteriori avvertenze:

L'edificio presenta condomino costituito, denominato "Condominio Via XX Settembre 154 SP" e dotato di tabelle millesimali dalle quali risulta che l'immobile in esame sono stati attribuiti i seguenti millesimi generali: 89,507; scale: 128,019. Si precisa che, sulla base delle informazioni ricevute, le spese condominiali di gestione annua dell'immobile corrispondono ad € 854,24 e quelle scadute ed insolute negli ultimi due anni sono pari a € 2.923,39. Le parti comuni dell'edificio risultano essere quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile (sedime, strutture, facciate, copertura, androne di ingresso e relativo vano scala, oltre che corridoio di accesso alle cantine del piano terra). Relativamente al Condominio ed all'immobile pignorato non risulta la sussistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, mentre per quanto riguarda i vincoli sovraordinati a cui sono sottoposti si rimanda a quanto al riguardo indicato nel successivo paragrafo relativo alla situazione urbanistica (punto 7.2).

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria per 1/1;

in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ceroni del 17.12.1993, repertorio n. 75.200, trascritto a La Spezia in data 5.01.1994 al Reg. Gen. n° 71 e Reg. Part. n° 56, con il quale l'esecutato acquistava la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato dalla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Permesso di Costruire n. 101 del 15.03.2004**

Trattasi del permesso di costruire intestato all'esecutato con il quale veniva autorizzata la ristrutturazione dell'immobile con il recupero del volume sottotetto sovrastante l'abitazione.

**Si precisa che per tale titolo autorizzativo non è stata reperita l'istanza volta all'ottenimento dell'agibilità dell'immobile che lo scrivente esperto stimatore ritiene fosse stata necessaria considerando la tipologia dell'intervento autorizzato.**

**SCIA protocollo n. 52482 del 13.06.2013**

Trattasi della Segnalazione Certificata di Inizio Attività intestata all'esecutato per *"l'inserimento di manto di impermeabilizzazione sotto il manto di copertura in corrispondenza di una parte dello sporto di gronda senza modifica della struttura del tetto"*.

**Comunicazione Attività Edilizia Libera protocollo 92941 del 23.09.2016**

Trattasi della comunicazione dell'esecutato agli uffici tecnici competenti per l'esecuzione di intervento di manutenzione ordinaria in porzione della copertura ripristino di parti interne ammalorate.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Sulla base del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia l'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade in "Art.12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Tessuto storico - Quartiere dei Colli", di cui all'art. 12/b delle Norme di Conformità e Congruenza (NCC) del PUC, ed inoltre nell'album P6 del PUC (Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata) tale edificio è stato classificato quale "A4 - edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale", per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa (ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) e la ristrutturazione edilizia r1, r2, r3.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato risalente al 15.03.2004, si sono potute constatare le seguenti difformità:

- l'attuale distribuzione interna dei locali risulta diversa da quanto rappresentato con il conseguente spostamento di alcune tramezzature interne sia al piano quanto che al piano quinto;
- la scala di collegamento tra il piano quarto ed il piano quinto è stata realizzata architettonicamente leggermente difforme da quella prevista;
- non sono state realizzate le tramezzature previste per il recupero dei locali al piano quinto (sottotetto) necessarie per il raggiungimento delle altezze medie utili fisse previste dalla normativa vigente prescritte in m. 2,30 per i locali principali e di m. 2,10 per i locali accessori; la normativa prevede altresì che la delimitazione perimetrale della superficie recuperata possa essere delimitata anche con arredi fissi in luogo alle tramezzature;
- è stata realizzata una terrazza a tasca al piano quinto con accesso dal locale soggiorno.

Considerata la tipologia delle opere eseguite si ritiene che esse siano state realizzate successivamente all'accatastamento inerente la ristrutturazione dell'immobile datato 8.03.2006; alla luce di ciò si ritiene che esse siano conformi alle norme vigenti attualmente in materia e quelle all'epoca della loro realizzazione, ad eccezione:

- della mancata realizzazione delle pareti (o arredi fissi) a delimitazione del volume del sottotetto recuperato e necessarie per l'ottenimento dell'altezza media fissa ai fini dell'abitabilità dei locali;
- della superficie calpestabile della terrazza a tasca che attualmente risulta essere di circa mq.

9,50 e quindi superiore di circa mq.1,5 rispetto al 15% della superficie utile lorda autorizzata del piano sottotetto, così come previsto dall'art. 126 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio del Comune della Spezia.

Si ritiene altresì che tali opere abusive non siano riconducibili a variazioni essenziali di cui all'art. 32 D.P.R. n° 380/2001 e che possano, quindi, essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. ottenendo la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria previa esecuzione delle opere per la realizzazione delle delimitazioni perimetrali del sottotetto (tramezzature od arredi fissi) e la riduzione della superficie utile della terrazza a tasca mediante la realizzazione di debite tamponature e comunque con il pagamento dell'oblazione prevista dallo stesso D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., che nel caso di spezia si ritiene applicabile nella suamisura pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi valutata in € 15.000,00.

Per la regolarizzazione / sanatoria dell'immobile pignorato si dovranno quindi sostenere i seguenti costi:

- onorari professionali con relative spese generali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA) ed oltre alle spese vive, compresa l'oblazione dovuta al Comune e pari ad € 15.000,00, per la redazione e presentazione di tutte le pratiche edilizie del caso (esclusa la sola pratica di variazione catastale che verrà computata in separato successivo paragrafo della presente relazione) e per la direzione lavori, compresi gli adempimenti di fine lavori, relativa alle opere da eseguirsi per l'adeguamento dell'immobile alle norme (realizzazione delle pareti a delimitazione del sottotetto);
- costo delle opere, oltre IVA di legge, da realizzarsi per l'adeguamento dell'immobile alle norme (realizzazione delle pareti a delimitazione del sottotetto);

il tutto per un importo complessivo che si ritiene congruo quantificare nella **somma forfetaria ed onnicomprensiva di € 30.000,00 (euro trentamila/00).**

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. si deve altresì riferire quanto segue:

- che tali opere abusive, vista la loro tipologia, integrano le condizioni previste dall'art.37 del D.P.R. n° 380/2001, previa realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle norme;
- che in merito a tali opere abusive non sussistono istanze di condono edilizio, in quanto i titoli autorizzativi in sanatoria già rilasciati non le contemplavano;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n° 380/2001 e per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, secondo le modalità e con il sostenimento dei costi già sopra indicati al riguardo.

**Si precisa in ultimo che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento nelle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modificazioni e/o integrazioni e fatta comunque salva ogni eventuale diversa determinazione, sia procedurale che sanzionatoria, effettuata dal Comune all'esito dell'istruttoria delle necessarie pratiche edilizie del caso.**

#### **AGIBILITA'**

Visto quanto al riguardo reperito in Archivio Edilizio nel Comune della Spezia e di cui al precedente punto 7.1 della presente relazione peritale, l'immobile pignorato è da considerarsi attualmente privo dell'abitabilità, ritenendo che esso possa avere le caratteristiche ed i requisiti per poter ad oggi attestarne l'agibilità ai sensi delle norme vigenti in materia, purchè:

- l'immobile venga regolarizzato sotto il profilo urbanistico edilizio mediante l'ottenimento dei

titoli autorizzativi in sanatoria di cui sopra ampiamente esposto;

- l'immobile venga regolarizzato sotto il profilo catastale così come indicato al successivo paragrafo relativo alla sua conformità catastale ed al quale si rimanda in proposito;
- vengano reperiti i certificati di conformità di tutti gli impianti di cui è dotato l'immobile, che avrebbero dovuto rilasciare le ditte installatrici all'epoca della loro realizzazione, oppure vengano ottenute, sostenendo i relativi costi, le equipollenti dichiarazioni di conformità da parte di debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia, conformità che dovrà essere quindi verificata ritenendo comunque plausibile che gli impianti presenti nell'immobile, viste le loro caratteristiche, possano essere conformi;

in tal modo si potrà attestarne l'agibilità mediante la redazione, da parte di tecnico abilitato, e presentazione al Comune della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.e. i., corredata di tutta la documentazione del caso e previo pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal comma 3 di tale articolo che nel caso di specie si ritiene applicabile nel suo importo massimo di € 464,00, dovendo quindi sostenere i relativi onorari professionali con le spese generali, oltre agli accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le spese vive del caso, compresa la sopra detta sanzione amministrativa ed i costi necessari per il reperimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti, il tutto per un importo complessivo che si ritiene congruo quantificare nella **somma forfetaria ed omnicomprensiva di € 2.000,00 (euro duemila/00)**.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, aggiornata l'8.03.2006, non corrisponde all'attuale stato dei luoghi in quanto non sono rappresentate le difformità già descritte nel paragrafo precedente e che dovranno essere oggetto di sanatoria / ripristino.

Si rende quindi necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile, anche ai fini della sua regolarizzazione urbanistico edilizia, mediante redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di debita pratica Docfa intesa all'aggiornamento della planimetria dell'immobile in modo che lo stesso corrisponda all'effettivo stato dei luoghi, con il sostenimento dei relativi onorari professionali, oltre accessori di legge, e delle spese vive che si ritiene congruo quantificare nella somma complessiva ed omnicomprensiva di € 1.000,00 (euro mille/00).

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

### **IMPIANTI**

Relativamente agli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato, che si presume siano stati realizzati ex novo con la sua ristrutturazione avvenuta nel 2006, non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità rilasciati dalle ditte installatrici, non potendone quindi attestare la conformità alle norme vigenti in materia all'epoca della loro realizzazione, che di conseguenza dovrà essere verificata e dichiarata da debite ditte abilitate ed in possesso dei requisiti tecnico previsti dalle norme vigenti in materia.

Si precisa altresì che l'appartamento pignorato non è provvisto della relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE) prescritta dalle norme vigenti in materia.

### **CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI**

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in

capo all'esecutato è la piena proprietà ad essa pervenuta in forza di acquisto fattone con atto di compravendita.

BENI IN LA SPEZIA VIA XX SETTEMBRE 154

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con annessa cantina pertinenziale sito nel Comune di La Spezia (SP) in Via XX Settembre n. 154, della superficie commerciale di circa 212,67 mq.

L'appartamento è disposto su due piani, quarto e quinto (sottotetto), tra loro collegati da scala interna ed è così composto: al piano quarto da ingresso, nel quale è presente la scala di collegamento tra i piani, pranzo, soggiorno dal quale si accede a balcone, cucina, disimpegno, due bagni e camera con cabina armadi; al piano quinto, da soggiorno dal quale si accede a terrazza a tasca, studio, due camere e bagno con antibagno; la cantina posta la piano terra è composta da un unico locale alla quale si accede da corridoio condominiale; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 247,83 di cui circa mq. 185,71 i locali abitabili, circa mq. 39,58 la superficie non abitabile al piano quinto, circa mq. 5,66 il balcone, circa mq.13,44 la terrazza a tasca, circa mq. 3,44 la cantina. L'appartamento versa complessivamente in buone condizioni generali presentando finiture di qualità media ed altezze utili interne di m. 2,74 al piano quarto e variabili al piano quinto, da m. 1,26/1,37 le minime e da m. 2,70/3,16 le massime; la cantina ha altezza di m. 2,28.

L'edificio in cui è ricompreso l'appartamento è stato costruito presumibilmente all'inizio del '900 e versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione e non è dotato di ascensore; esso è ubicato nella zona collinare immediatamente retrostante al centro cittadino di La Spezia, al quale è ben collegata sia veicularmente che pedonalmente, completamente urbanizzata e dotata di strutture e servizi, servita dai mezzi pubblici e da viabilità principale a traffico non sostenuto con presenza di parcheggi pubblici, sia per residenti che a pagamento ed entrambi sufficienti per le esigenze della zona.

L'immobile pignorato è censito presso il Catasto Fabbricati di La Spezia al:

Foglio 33, Mappale 270 Subalterno 16 - Z.C. 1, Cat. A/2, classe 4, vani 9,5, superficie catastale mq. 200 (mq. 198 escluso aree scoperte), Via XX Settembre 154, piano T, R.C. € 2.158,79;

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per 1/1.

Coerenze:

- l'appartamento confina con aria su Via XX Settembre, con aria sul Mappale 271, con vano scala condominiale, con appartamento di cui al Sub. 19 e con aria su Mappale 274, sopra con l'aria e sotto appartamento Sub. 13, salvo altri.
- la cantina al piano terra confina ai lati con il corridoio comune, da cui ha accesso, con altra cantina di altrui proprietà, con l'androne delle scale condominiali e con altra cantina di altrui proprietà; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento di cui al Sub. 6 salvo altri.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nella zona collinare a ridosso del centro cittadino di La Spezia, zona completamente urbanizzata e dotata di strutture e servizi, servita dai mezzi pubblici e da viabilità principale a traffico non sostenuto con presenza di parcheggi pubblici, sia per residenti che a pagamento, risultando entrambi sufficienti per le esigenze della zona.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## **FABBRICATO**

Trattasi di edificio residenziale, con presenza di cantine pertinenziali al piano terra, costruito presumibilmente agli inizi del '900 e composto da cinque piano fuori terra; esso è posto nella zona urbanistica dei Colli ed è classificato quale edificio A4 (edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale), presentando caratteristiche di pregio; esso versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione, presentando le seguenti caratteristiche principali:

- struttura in muratura portante;
- copertura a tetto del tipo "a padiglione" con cornicioni in muratura corredati da pluviali e canali di gronda in rame;
- le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in color giallo chiaro con riquadri, cornici ed altri elementi decorativi in rilievo e tinteggiati come le facciate; le bucatore esterne sono dotate di sola piana in marmo e di riquadrature in rilievo sagomate, oltre che essere corredate di persiane alla genovese in legno di color testa di moro;
- i balconi sono in muratura, con sottostanti mensole sagomate, e dotati di parapetto a balaustra del medesimo colore delle facciate;
- l'androne di ingresso è pavimentato in piastrelle di marmo tipo Carrara; le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati in giallo chiaro, ad eccezione della parte bassa delle pareti che è dotata di zoccolatura in marmo come il pavimento; il portone di ingresso è in legno massello tinteggiato in colore naturale;
- il vano scala presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati come nell'androne, pavimentazione dei pianerottoli come quella dell'androne e scala rivestita in marmo bianco con ringhiera in ferro verniciato in colore giallo chiaro e dotata di corrimano in legno; le finestre sono in legno e vetro;
- il corridoio comune di accesso alle cantine, posto al piano terra, è pavimentato in battuto di cemento con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco;
- l'edificio è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico di illuminazione; impianto citofonico di tipo audio; rete di smaltimento delle acque reflue collegata alla fognatura comunale.

## **APPARTAMENTO**

L'appartamento versa complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è stato oggetto di una ristrutturazione importante nel 2006; esso presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Piano quarto

- pavimentazione in piastrelle miste ceramiche e graniglia con decori, presenti in tutti i locali ad esclusione del bagno e della cucina;
- pareti intonacate, rasate e tinteggiate in color bianco;
- cucina pavimentata in piastrelle ceramiche di colore nero e dotata di rivestimento, nella sola zona lavoro, costituito da pannello in alluminio integrato nella mobilia;
- bagno 1 pavimentato in parte in piastrelle di colore nero come quelle della cucina ed in parte in piastrelle a mosaico di colore blu così come il rivestimento; esso è corredato di lavello, di bidet, di wc con cassetta a zaino e piatto doccia con box in vetro;
- bagno 2 pavimentato in piastrelle di colore nero come quelle della cucina, rivestimento a mosaico di colore amaranto; esso è corredato di lavello, di bidet, di wc con cassetta incassata e vasca grande idromassaggio;
- i locali sono dotati dei seguenti infissi: portone di ingresso in legno massello tinteggiato in colore chiaro naturale; porte interne in legno tamburato di colore naturale scuro; finestre e

porte finestra in PVC e vetrocamera bianche corredate di persiane alla genovese in legno di color testa di moro;

- balcone con pavimentazione in battuto di cemento e graniglia corredato di parapetto a balaustra tinteggiato in colore giallo chiaro.

Piano quinto (sottotetto)

- pavimentazione in parquet in tutti i locali in buone condizioni di manutenzione;
- pareti intonacate, rasate e tinteggiate in color bianco; soffitto a tetto in legno a vista tinteggiato in colore bianco;
- bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche di colore rosso scuro e corredato di mobile lavello, di bidet, di wc con cassetta incassata e piatto doccia con box in vetro;
- i locali sono dotati di finestre e porte finestra in PVC e lucernari nelle camere e nel bagno;
- la terrazza a tasca è pavimentata in piastrelle simil cotto con pareti perimetrali intonacate e tinteggiate del medesimo colore delle facciate.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti posti sottotraccia: elettrico; telefonico; televisivo; idrico con relativi scarichi collegati alle colonne dell'edificio allacciate alla fognatura pubblica; gas metano, alimentato dalla rete; riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio pressofuso a lamelle.

Si precisa che l'abitazione è sprovvista del relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) prescritto dalle norme vigenti in materia.

#### CANTINA

La cantina pertinenziale alla sopra descritta abitazione è posta al piano terra dell'edificio, a cui si accede mediante rampa di scala comune che si diparte dall'androne al primo terra.

Il locale ha accesso dal corridoio comune e versa in normali condizioni per l'uso a cui è destinato, presentando le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in battuto di cemento;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco;
- dotata di porta di ingresso in legno verniciato in colore bianco e di solo impianto elettrico.

#### 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
Locali abitabili (piano quarto e quinto)	185,71	x	100 %	=	185,71
Balcone (piano quarto)	5,66	x	25 %	=	1,42
Terrazza a tasca (piano quinto)	13,44	x	30 %	=	4,03
Cantina (piano terra)	3,44	x	50 %	=	1,72
Superficie non abitabile (piano quinto)	39,58	x	50 %	=	19,79
<b>Totale:</b>	<b>247,83</b>				<b>212,67</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto:

- delle indagini di mercato svolte e degli attuali valori di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati;
- delle caratteristiche signorili e di pregio del quartiere ove è ubicato l'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio ove è ricompreso l'immobile pignorato, in particolare che trattasi di edificio d'epoca con caratteristiche e finiture di pregio che versa complessivamente in buone condizioni;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrensiche dell'immobile pignorato ed in particolare che è stato completamente ristrutturato nel 2006 e versa complessivamente in buone condizioni pur necessitando di alcune manutenzioni;

si ritiene congruo attribuire all'immobile pignorato un valore unitario di € 2.100,00 (duemilacento/00) a metro quadrato della sua superficie commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,67 x 2.100,00 = **446.607,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 446.607,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 446.607,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto di stima e venduti di recente nella zona od in zone similari, rapportato all'effettivo stato in cui versa l'immobile oggetto della presente stima ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le fonti di informazione sono: agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare.

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile pignorato e considerato che nel caso di specie rileva una particolare incidenza dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria relativamente alle opere edilizie abusive riscontrate, considerate altresì le buone condizioni generali del fabbricato e infine le spese condominiali insolute negli ultimi due anni, si ritiene che, come disposto dall'art. 568 c.p.c. e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si debba apportare al valore di mercato dell'immobiliare pignorato, come in precedenza determinato ed al netto dei costi da sostenersi per la sua necessaria regolarizzazione urbanistico / edilizia e catastale, una riduzione pari al suo 5%.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	212,67	0,00	446.607,00	446.607,00
				<b>446.607,00 €</b>	<b>446.607,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 33.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 413.607,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 20.680,35**

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: **€. 26,65**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 392.900,00**

data 26/10/2024

il tecnico incaricato  
Christian Montini