

**TRIBUNALE DI LA SPEZIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata
promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - avv. Marco Pesenti

contro

sig.ri

e

avv. Alberto Valdellora

Reg. Gen. Esec. n° 43/2020

Giudice dott. Maria Grazia Barbuto
Custode Giudiziario avv. Gabriele Sommovigo

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: geom. Donatella Remedi

*iscritto all'Albo della provincia di La Spezia al n. 1261
iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA
C.F. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119*

*con studio in La Spezia Via Roma n. 71
telefono: 0187-21190
cellulare: 348-9385305*

email: Donatella.Remedi@gmail.com

**Lotto Unico: Beni in Comune di Beverino (SP)
frazione Canevolivo - Via Paolo Boracchia n. 13**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Beverino (SP) alla frazione Canevolivo in Via Paolo Boracchia n. 13: piena ed intera proprietà di porzione semi indipendente di fabbricato abitativo e relative pertinenze con annesso terreno ortivo cui risulta entrostante un manufatto ad uso deposito e con annesso ulteriore piccolo frastaglio di terreno ortivo disgiunto.

Il tutto costituente unico lotto si compone delle unità immobiliari e censuarie sotto descritte:

A abitazione distinta dal civico n. 13 della Via Paolo Boracchia articolata su due livelli.

Al piano seminterrato è un unico ampio locale, avente accesso dalla corte di cui al successivo punto D, adibito a soggiorno con camino a legna ed angolo cottura. Una scala interna a giorno ascende al piano terra dove su un significativo vano di disimpegno si aprono le porte di due camere, una delle quali dotata di balcone, ed un bagno. Tale disimpegno ha uscita sotto un piccolo porticato che costituisce altro accesso all'abitazione dalla Via Boracchia.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda¹ di circa 127 mq. dei quali 116 mq. circa di superficie abitativa coperta, 3 mq. di balcone e 8 mq. di portico.

B abitazione mansardata ricavata per sopraelevazione di quella al precedente punto A e posta quindi al piano primo della porzione di fabbricato oggetto della presente ma attualmente non distinta da civica numerazione.

Ha accesso dalla corte di cui al successivo punto D tramite scala esterna scoperta esclusiva e si compone di un ampio soggiorno d'entrata dotato di zona cottura dal quale si accede a due camere ed al vano di passaggio che disimpegna le camere stesse dal bagno.

L'unità immobiliare come sopra costituita sviluppa una superficie complessiva lorda² di circa 77 mq. dei quali 74 mq. abitativi mentre 3 mq. circa sono relativi al terrazzino di arrivo della scala esterna scoperta.

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

C vano sottoscala destinato a locale tecnico ma utilizzato di fatto quale ripostiglio avente accesso da piccolo portico al quale immette la corte di cui al successivo punto D.

Presenta altezza variabile in funzione della pendenza della rampa da m. 0,50 circa m. 3,10; la porzione con altezza superiore a m. 1,50 sviluppa la superficie lorda di 2 mq. ed ha accesso da piccolo portico della superficie lorda di circa 3 mq.

D Piena ed intera proprietà di corte urbana in parte artificializzata ed in parte mantenuta a verde che offre accesso a tutte le porzioni immobiliari descritte ai punti A – B – C e D

Ha superficie nominale di circa 215 mq. ma è parzialmente occupata dalla strada carrabile comunale.

E appezzamento di terreno ortivo confinante con la Via Pastani e con la corte urbana di cui al punto D.

Ha superficie nominale di 474 mq ma è parzialmente occupato da accessione privata carrabile gravata di servitù a favore di terzi e parzialmente è occupato dalla strada carrabile comunale

F manufatto in muratura ad uso deposito entrostante l'appezzamento di terreno di cui al punto E.

Si compone di un unico locale terraneo dello sviluppo di circa 22 mq di superficie lorda (utili circa 18 mq).

G frastaglio di terreno agricolo disgiunto composto da due piccoli terrazzamenti, confinante con la Via Pastani.

Ha superficie nominale di 140 mq ed accesso pedonale dalla Via Boracchia.

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

Il lotto è gravato da irregolarità urbanistiche varie alcune delle quali potrebbero non essere sanabili e richiedere ripristini. Sicuramente da demolire sono baracche ad uso di pollaio. Si veda quanto dettagliato al paragrafo 7.

Dati catastali dei singoli immobili costituenti il lotto unico:

A l'unità immobiliare abitativa ai piani S1 e terra con il relativo piccolo portico è identificata al Catasto Fabbricati:

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

foglio 21 mappale 891 sub. 6 censita quale A/2 di cl. 1 di vani 4,5 con superficie catastale di mq. 120 (117 escludendo le aree scoperte) e con rendita di € 290,51;

B l'unità immobiliare abitativa al piano primo è identificata al Catasto Fabbricati:

foglio 21 mappale 891 sub. 9 censita quale A/2 di cl. 1 di vani 3,5 con superficie catastale di mq. 75 (74 escludendo le aree scoperte) e con rendita di € 225,95;

C il locale sottoscala con il relativo portico di accesso è identificato al Catasto Fabbricati:

foglio 21 mappale 891 sub. 8 censito quale C/2 di cl. 1 di 3 mq. con superficie catastale di 3 mq e con rendita di € 4,80;

D la corte urbana è identificata al Catasto Fabbricati:

foglio 21 mappale 891 sub. 7 ed è iscritta alla partita speciale Beni Comuni non censibili essendo comune ai sub. 6-8 e 9.

E l'appezzamento ortivo è identificato al Catasto Terreni:

foglio 21 mappale 1110 – seminativo arborato di cl. 2 di 474 mq – R.D. = € 1,84 R.A. = € 1,84.

F il manufatto ad uso deposito attrezzi è identificato al Catasto Fabbricati:

foglio 21 mappale 1111 censito con cat. C/2 di cl. 2 di 19 mq con superficie catastale di 22 mq e rendita di € 34,34;

G il piccolo frastaglio di terreno disgiunto è identificato al Catasto Terreni:

foglio 21 mappale 289 – seminativo arborato di cl. 2 di 140 mq. - R.D. = € 0,54 R.A. = € 0,54.

Tutti gli immobili sopra descritti che compongono il presente lotto risultano catastalmente intestati alla ditta:

,

,

coniugi proprietari in regime di comunione dei beni

Coerenze:

La porzione di fabbricato oggetto del presente lotto, composta dalle unità immobiliari di cui al punti A-B e C, confina a corpo: sotto con il suolo, sopra con l'aria; su tre lati con la corte mappale 891 sub. 7 di cui al punto D, con proprietà di terzi mappale 891 sub. 5;

la corte mappale 891 sub. 7 costituente il cespite D del presente lotto confina con la Via Boracchia, con proprietà di cui al sub. 5, con mappale 1110 di cui al punto E e con mappale 743.

l'appezzamento ortivo di cui al punto E con l'entrostante manufatto di cui al punto F costituisce unico corpo che confina: con la corte mappale 891 sub. 7, con la corte mappale 891 sub. 5 di cui al punto D, con mappale 1593, con la Via Pastani e con mappale 743.

il piccolo frastaglio di terreno di cui al punto G confina con la Via Boracchia e con proprietà di terzi di cui ai mappali 288 e 287.

Salvi ed impregiudicati altri o migliori confini.

Note:

- nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare abitativa originariamente offerta in garanzia del credito per cui si procede, articolata su due livelli con corte pertinenziale, era stata esattamente individuata con i propri identificativi catastali dell'epoca (mappale 819 sub. 3) e nella titolarità di diritti spettanti agli Esecutati.

Successivamente all'iscrizione ipotecaria, ad opera dei Debitori eseguiti è stata poi edificata in sopraelevazione - utilizzando la volumetria sottotetto - un'altra unità immobiliare (attuale mappale 819 sub. 9 di cui al punto B). Sulla corte pertinenziale (già compresa nel mappale 819 sub. 3) è stata costruita la scala scoperta di accesso alla nuova unità immobiliare; nel relativo sottoscala è stato realizzato il locale di sgombero di cui al punto C attuale mappale 819 sub. 8. La corte residua da edificazione corrisponde all'attuale mappale 819 sub. 7 di cui al punto D.

La originaria abitazione sub. 3, privata della originaria corte, è oggi identificata dal mappale 819 sub. 6.

Le discordanze tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento con i dati attuali sono dovute unicamente alle operazioni di aggiornamento effettuate dalla scrivente meglio descritte al paragrafo 4.3 della presente relazione;

- nell'atto di pignoramento il lotto di terreno ortivo con l'entrostante manufatto ad uso deposito ed il piccolo frastaglio di terreno disgiunto sono stati esattamente individuati con i propri identificativi catastali tutt'oggi attuali e nella titolarità di diritti spettanti agli Esecutati.
- l'intestazione catastale attuale di tutti gli immobili oggetto del presente lotto unico rispecchia lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona agricola edificata con insediamenti sparsi.

Caratteristiche zone limitrofe: frazioni ed insediamenti sparsi .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: viabilità comunale, strada provinciale SP17 della Valgraveglia.

Servizi offerti dalla zona: i servizi necessari all'attività residenziale sono dislocati nelle varie frazioni del capoluogo.

3. STATO DI POSSESSO:

Sin dal momento del sopralluogo avvenuto in data 23.09.2021 l'unità immobiliare ai piani primo sottostrada e seminterrato (cespite A) è risultata completamente arredata ed occupata dai Proprietari esegutati per i quali costituisce residenza.

L'unità immobiliare al piano primo (cespite B), parimenti risultata completamente arredata è occupata dalla figlia dei Proprietari esegutati e dal relativo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (perenta) derivante da concessione in garanzia di mutuo erogato a
con atto del notaio Rosario Patané rep. 37215 in data 22.02.1989 iscritta a La Spezia al R.P. 182 R.G. 1235 l'01.03.1989 a favore dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a.** contro

Importo capitale L. 60 milioni – oggi € 30.987,74
Importo ipoteca L. 120 milioni – oggi € 61.974,83

La formalità non risulta annotata né per cancellazione né per rinnovazione; era stata apposta sull'immobile all'epoca identificato al Catasto Fabbricati foglio 21 mappale 891 sub. 3.

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario erogato a
con atto del notaio Massimo Mariano rep. 53132 in data 07.06.2011 iscritta a La Spezia al R.P. 821 R.G. 4837 il 14.06.2011 a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** contro

Importo capitale € 120.000,00
Importo ipoteca € 240.000,00

La formalità è stata apposta sugli immobili all'epoca identificati: al Catasto Fabbricati foglio 21 mappale 891 sub. 3, foglio 21 mappale 1111; sul lotto iscritto al Catasto Terreni foglio 21 mappale 1110

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento a firma degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di La Spezia rep. 923 del 19.06.2020 trascritto a La Spezia al R.P. 3743 R.G. 4995 in data 24.07.2020 a favore della

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro

La formalità è stata apposta sugli immobili all'epoca identificati: al Catasto Fabbricati foglio 21 mappale 891 sub. 3, foglio 21 mappale 1111; sul lotto iscritto al Catasto Terreni foglio 21 mappale 1110

4.2.3. Altri oneri:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità catastale:

Al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 23.09.2021 si era verificato che la planimetria catastale dell'abitazione ai piani terra e primo, in atti dal 26.05.2010, non risultava idonea a rappresentare l'unità immobiliare.

La pianta del piano terra risultava infatti ruotata di 180° rispetto alla realtà e risultava inoltre priva della rappresentazione del balcone indicando invece ancora la presenza di una finestra che era stata occlusa.

Il lotto, inoltre, era stato oggetto di variazioni per avvenuta sopraelevazione che ha comportato la realizzazione di una nuova unità immobiliare capace di reddito autonomo.

La scrivente ha quindi proceduto agli aggiornamenti necessari alla trascrizione ed alla voltura del decreto di trasfrimento effettuando le operazioni più oltre descritte.

Ciò nonostante la geometria della particella catastale 891 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto il tratto di strada pubblica carrabile, privo di rappresentazione in mappa, che raccorda l'originario tracciato pedonale della via Boracchia con la Via Pastani ha intaccato la consistenza della corte al lato sud per l'intera larghezza della sede stradale.

Tale tracciato ha inoltre interessato al lato sud anche la limitrofa particella 1010.

Infine la rappresentazione di mappa del manufatto mappale 1111 non corrisponde allo stato dei luoghi né relativamente alla parte legittima né relativamente al pollaio abusivo.

Trattasi comunque di incongruenze non rilevanti ai fini della presente procedura per non aggravare inutilmente i costi della quale la scrivente non ha provveduto a correzioni.

Cronologia delle mutazioni

Nella mappa catastale di impianto del Nuovo Catasto Terreni datata 1937 il piccolo lotto di terreno di cui al mappale 289 presentava la medesima geometria ed identificazione attuali; le ulteriori realtà immobiliari sopra descritte erano invece comprese nella maggior consistenza del mappale 386 che all'epoca costituiva un nudo terreno completamente ineditato.

All'impianto del Nuovo Catasto Terreni entrambe le unità censuarie erano state accertate in località denominata *Poggiolo* in capo alla ditta _____ ed iscritte alla partita 771 infra maggior consistenza immobiliare, censite con qualità di seminativo arborato di classe seconda con la consistenza rispettivamente di 140 e 1590 mq.

In data 10.05.1960 con nota di voltura n. 6022 conseguente compravendita le particelle 289 e 386 sono state trasportate alla partita 2258 in capo a _____.

Entrambe sono poi giunte invariate nella consistenza e dei dati censuari all'impianto dello schedario meccanografico del NCT del 15.03.1971.

Entrambe infine sono state volturate alla ditta _____
e _____
a seguito di successione apertasi il 07.06.1987 e denuncia n. 58 vol. 727 registrata a La Spezia l'11.11.1987.

Nel corso di una lustrazione periodica l'Ufficio ha rilevato la presenza di edificazione all'interno del mappale 386 e con variazione n. 778 del 21.04.1978 ne ha quindi ridotto la superficie a mq. 1080 scorporando il fabbricato accertato e la relativa area pertinenziale ai quali ha attribuito l'identificativo mappale 891, la qualità di fabbricato promiscuo e la superficie di 510 mq.

Il tipo di frazionamento n. 23189 allegato ad atto del notaio Federici rep. 05.09.1988 ha distaccato dal mappale 386 la particella 953 di 495 mq.

Entrambi mappali 953 e 289 sono stati quindi intestati in capo al solo a seguito del citato atto del 05.09.1988.

Il fabbricato mappale 891, invece, che l'Ufficio aveva accertato promiscuo, era stato suddiviso nelle porzioni sub. 1 e sub. 2 quando ancora era in capo a

Il sub. 1 era rimasto a Catasto Terreni quale porzione rurale di fabbricato promiscuo; il sub. 2, invece, composto dai piani 1SS e T già era stato dichiarato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nell'anno 1974 quale unità abitativa ed accertato con cat. A/2 di cl. 3 di 6 vani. Presso l'archivio del N.C.E.U. non si è reperita la relativa planimetria.

In data 19.05.1989 è stata introdotta in atti la variazione n. 1540 che era stata predisposta ai fini del citato atto del 05.09.1988 ed allegata alla domanda di voltura dell'atto medesimo.

Trattavasi del frazionamento dell'abitazione sub. 2 in due porzioni che sarebbero state riepilogativamente identificate dal sub. 3 volturato a ed il sub. 4 volturato a

Nella planimetria del sub. 3 era rappresentata al piano terra una porzione di veranda aperta con entrata al disimpegno; sulla destra la cucina confinante con il bagno ed una camera dotata di balcone. Al piano terra una cantina ed una corte.

La planimetria del sub. 4 rappresentava invece ulteriore porzione di veranda, tre stanze e relativo disimpegno privi di accesso autonomo; una cantina terranea e due porzioni di corte.

Eseguendo verifica l'Ufficio ha annotato su entrambe la dicitura *La planimetria non corrisponde allo stato di fatto attuale, si esegue il classamento ai soli fini della continuità storica.*

In data 11.09.1994 la variazione catastale di fusione n. 2192 ha comportato l'accorpamento di quanto agli originari sub. 4 e sub. 5 nell'unica entità di cui al sub. 5 come attualmente risulta in capo ai terzi confinanti.

Invece, conformemente ad atto di vendita del 10.04.1989 regolarmente trascritto, le unità censuarie mappali 289 e 953 del Catasto Terreni e l'unità urbana mappale 891 sub. 3 sono state volturate alla ditta attuale, Coniugi

Gli stessi in data 09.12.1996 hanno provveduto a presentare atti di aggiornamento catastale – tipo mappale n. 3112 – per dare evidenza al manufatto presente all'interno della particella 953.

La variazione ha comportato la soppressione dell'identificativo originario e la costituzione del mappale 1110 (seminativo arborato di 474 mq) e del mappale 1111 (ente urbano di 21 mq) ancora attuali.

Il mappale 1111 è stato quindi denunciato al Catasto Fabbricati in data 18.03.1997 con pratica n. 417 assumendo i dati di classamento attuali.

Sempre al Catasto Fabbricati per l'abitazione mappale 891 sub. 3 è invece stata presentata in data 26.05.2010 denuncia di variazione n. 4795 con causale *ristrutturazione*, finalizzata ad evidenziare che la cantina terranea era stata trasformata in soggiorno/cucina, a corredo della quale è stata posta la planimetria in atti ad inizio operazioni peritali.

La scrivente, preso quindi atto di quanto in premessa, ovvero che la planimetria dell'unità immobiliare sub. 3 era affetta da errore di rappresentazioni e che l'edificio risultava ampliato a causa della realizzazione di una scala esterna e sopraelevato, ha proceduto in primo luogo all'aggiornamento della mappa catastale con tipo mappale n. 51810 presentato in data 11.10.2023.

L'atto di aggiornamento ha dato rappresentazione in cartografia alla scala esterna di nuova costruzione.

E' seguita la presentazione di denuncia di variazione catastale assunta al prot. 65726 in data 01.12.2023.

Presentata con causale *divisione ed ampliamento* ha comportato la soppressione dell'identificativo originario sub. 3 e la costituzione dei sub. 6-8-9 attuali che identificano rispettivamente:

- l'unità immobiliare originaria;
- il locale posto ad intradosso della scala esterna di nuova edificazione;
- la nuova unità immobiliare realizzata in sopraelevazione.

Il sub 7 identifica invece la corte che risulta comune a tutte le tre unità immobiliari di cui sopra.

4.3.2. Conformità urbanistica:

Si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione condominiale

I proprietari del fabbricato mappale 391 non si sono mai costituiti in condominio.

Altre circostanze rilevanti

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari:

le ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana hanno permesso di confermare l'originaria titolarità di diritti in capo a:

- _____, proprietario

per titolo anteriore alla conservazione dei registri immobiliari (25.04.1945) al 15.03.1960.

- _____, proprietario

dal 15.03.1960 al 07.06.1987 per acquisto di cui al rogito del notaio Paolo Banchelli di Sesta Godano rep. 3173 registrato a La Spezia il 18.03.1960 al n. 3866 trascritto a Sarzana al R.P. 1360-2.

Con l'atto in argomento _____ i ha acquistato da _____ beni immobili in Comune di Beverino e rappresentati a quel Catasto Terreni come: partita 772 foglio 21, località: Poggiolo, mappale 289, sem. arb. 2^a classe, mq. 140 ... 386, sem. arb. 2^a classe, mq 1590 ...; Galaccio, mappale 378 ...

Il tutto a confini: strada per Serapiana, - eredi di _____ -

*- _____
- gora del Mulino.*

- _____ proprietario per 1/2
_____ proprietario per 1/2

dal il 07.06.1987 al 27.09.1988 per successione di _____ di cui a denuncia n. 58 vol. 727 registrata a La Spezia l'11.11.1987 ed ivi trascritta al R.P. 3349 in data 18.08.1988.

Il de cuius ha lasciato a succedergli il figlio _____ e nipote ex fila premorta _____.

Nell'asse ereditario, infra maggior consistenza di cui si omette la descrizione, sono stati dichiarati i cespiti *In Comune di Beverino*:

1) *piena e intera proprietà su fabbricato censito NCEU partita 334, foglio 21, mapp. 891/2, Via Canevolivo, piani T-ISS; cat A/2 cl 3, vani cat. 6 e rc. lire 972...*

2) *piena e intera proprietà su terreni censiti Partita 2258 foglio 21 mappali: 289 mq. 140 semin arbor, 386 mq. 1080.*

3) *piena proprietà su porzione fabbricato rurale censito P. 2258 foglio 21 mapp 291/1 PRFP. In realtà trattavasi del mappale 891/1 erroneamente indicato nella trascrizione della successione se non anche nella denuncia stessa.*

- _____ proprietario ,

dal 05.09.1988 al 10.04.1989 per divisione a rogito del notaio Marcello Federici rep. 69339 trascritto a La Spezia al R.P. 3771 R.O. 5402 il 27.09.1988.

A _____ sono stati assegnati:

1) *terreno seminativo arborato in località Poggiolo, a confini: strada comunale, proprietà _____ e _____, proprietà _____ identificato alla partita 2258 foglio 21 mappale 289;*

2) *porzione del terreno seminativo arborato in località Poggiolo, a confini: da due lati strada comunale, terreno assegnato a _____ e il fabbricato assegnando in parte allo stesso assegnatario e in parte a _____ . Il cespite è stato identificato alla partita 2258 foglio 21 mappale 386/b definitivo mappale 953 di 495 mq.*

3)

4) *la porzione del fabbricato urbano di Via Boracchia n. 13, costituita da veranda, ingresso, cucina, bagno, camera, balcone a piano terra e cantina e corte al piano sottostrada e metà sottotetto, a confini: sopra il cielo, sotto il suolo; dai lati: restante proprietà di casa e corte assegnanda a Sergio, restante proprietà _____ identificata tale porzione as-*

segnata foglio 21 mappale 891 nuovo sub 3 piani T e I ss come da nuova planimetria presentata in Catasto in data 19 maggio 1988 prot. n. 1540.

....

A sono stati assegnati:

....

2) Porzione del terreno in località Poggiolo, a confini: da due lati strada comunale, da altro lato proprietà e identificato in atto al N.C.T. mappale 386/a come da tipo di frazionamento ed oggi mappali 1471-1472;

3) Porzione rurale del fabbricato di Via Borachia costituito da un locale a piano sottostrada e un ampio locale al piano terra, a confini: sopra il cielo, sotto il suolo; dai lati strada comunale e proprietà identificato al N.C.T. foglio 21 mappale 891 sub. 1;

4) La porzione urbana del detto fabbricato costituita da: veranda, tre vani e balcone al piano terra; cantina al piano sottostrada e corte con metà sottotetto; a confini: sopra il cielo, sotto il suolo; dai lati: strada comunale, e identificata in atto foglio 21 mappale 891 sub. 4.

....

Si conviene fra le parti condividenti che l'attuale passo carraio che da accesso alle due cantine l'una assegnata al condividente e l'altra assegnata al condividente sarà sostituita con un nuovo passo carrabile della larghezza di metri 2,50 corrente sul mappale 386 subalterno b assegnato allo stesso sul quale passo avrà diritto di transitare il condividente per l'accesso alla sua porzione di casa.

Le spese relative per la realizzazione di tale passo carrabile saranno sostenute dal sig. e realizzato entro un anno da oggi in cemento o asfalto.

La manutenzione del passa carrabile stesso farà carico esclusivamente al signor .

6.2 Attuali proprietari

-

, e

, coniugi, proprietari in regime di comunione legale dei beni,

dal 10.04.1989 a tutt'oggi per compravendita a rogito del notaio Rosario Patané rep. 37578 registrata a La Spezia il 26.04.1989 al n. 20 serie 1v ed ivi trascritta al R.P. 1944 in data 24.08.1989.

ha venduto ai coniugi _____ i seguenti beni in comune
di Beverino, Via Boracchia numero civico 13:

- in piano terreno ed ultimo, appartamento composto da veranda,
ingresso-disimpegno, gabinetto con bagno, cucina, una camera e metà
sottotetto, a confine con proprietà eredi _____, distacco verso detta
via, terreno di cui appresso s.s.a.

- in piano primo sottostrada, locale cantine e circostante corte, il tutto a
confine con cantina e corte di proprietà eredi _____, terrapieno, via
Boracchia, terreno di cui appresso, s.s.a.

- piccolo appezzamento di terreno ad uso ortivo pertinenziale al predetto
appartamento, della superficie catastale di metri quadrati
seicentotrentacinque, a confine con la strada, corte sopra descritta, pro-
prietà eredi _____, proprietà _____ e _____, s.s.a

Gli immobili sono stati o identificati al N.C.E.U. foglio 21 mappale 891
sub. 3 (cat. A/2 di cl. 1 di vani 3,0) a seguito di denuncia di variazione
prot. 1540 del 19.05.1988 ed al N.C.T. foglio 21 mappale 289 di mq. 140
e mappale 953 (ex 386/b) seminativo arborato di mq. 495.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Pratiche edilizie:

Presso l'Archivio edilizio del Comune di Beverino si è potuto ricostruire
quanto di seguito esposto.

Fabbricato abitativo

La costruzione originaria del fabbricato risale ad inizio anni '60 del secolo
scorso ed è avvenuta ad opera dei signori _____ e
_____ i quali, coltivatori diretti di un'azienda agricola in sito, in data
15.03.1961 hanno presentato istanza per ottenere autorizzazione alla
costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione.

I grafici progettuali indicano che il fabbricato avrebbe dovuto comporsi di
un'unica abitazione terranea composta di cinque locali ed accessori e di due
sottostanti locali seminterrati l'uno ad uso di cantina, l'altro ad uso
magazzino.

Nel fascicolo della pratica non si è rintracciata la licenza edilizia tuttavia è
stata richiesto il permesso di abitabilità della nuova costruzione in data
16.09.1965 ed è stato rilasciato il relativo nulla osta in data 13.09.1968. Il
permesso, parimente non presente nel fascicolo, risulta rilasciato il 16.09.1965
distinto con il numero 37.

In data 10.02.1966 e hanno presentato un ulteriore progetto per la costruzione di legnaia e forno l'uno all'altra sovrastante costituenti ampliamento dell'edificio al lato nord, ottenendo nulla osta.

Abitazione ai piani S1 e T

Come descritto al paragrafo 4.3.1 della presente relazione nell'anno 1988 è avvenuta la divisione del fabbricato in due porzioni allo scopo di scioglimento della comunione ereditaria con attribuzione di singole porzioni ai de dividenti.

Per tale operazione, avvenuta con frazionamento catastale, non si è rintracciata alcun titolo urbanistico autorizzativo. Parimenti dicasi per l'ampliamento del balcone.

In data 31.08.1994 il Comune di Beverino ha rilasciato al sig. concessione edilizia n. 716 per il cambio di destinazione d'uso della cantina che – si legge nella relazione tecnica di progetto “*verrà trasformato in rustico*”, per la realizzazione di scala interna di collegamento di tale locale al sovrastante appartamento e per l'installazione di una pensilina a protezione della porta di accesso del locale medesimo.

Nonostante il termine “*rustico*” in urbanistica non trovi riscontro ad indicare una destinazione ad uso abitativo, per eseguire la variazione in progetto sono stati corrisposti oneri di urbanizzazione pertanto la attuale destinazione a cucina/soggiorno a parere della scrivente può ritenersi legittima.

Abitazione realizzata in sopraelevazione

In data 06.09.2011 il Comune di Beverino ha rilasciato ai Coniugi il permesso di costruire n. 426 per il recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale 24/2001 al fine di realizzazione una nuova unità immobiliare.

Si legge nella relazione tecnica di progetto: *Il fabbricato oggetto di intervento si articola su due livelli. Piano terra adibito a soggiorno cucina, collegato da scala interna di servizio al piano primo dove sono collocati il servizio igienico, due camere e una sala con accesso indipendente anche dall'esterno. Da tale piano si può accedere al sottotetto di proprietà tramite una scala detraibile.*

....

L'intento progettuale prevede il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. n° 24 del 06.08.2001 per creare una nuova unità immobiliare con accesso indipendente esterno.

....

In particolare si andrà ad innalzare la porzione di proprietà dell'attuale sottotetto con altezza max in grondo di ml 1,50 e mantenendo così come prescritto dalla norma una altezza media max in ogni vano di ml. 2.3.

Nel sottotetto saranno ricavati un locale con destinazione soggiorno-cucina di 25.96 mq, una camera doppia di mq. 14.07, uno studio di mq. 8.27, ed un locale igienico di mq 7.50, la superficie aeroilluminante sarà garantita attraverso la messa in opera di finestre tipo velux ...

Tale piano sarà fruibile attraverso la realizzazione di una scala esterna sotto alla quale si ricaverà un locale tecnico con hm inferiore a ml. 2.70; la realizzazione della scala andrà a modificare il prospetto dell'appartamento sottostante in quanto sarà eliminata una piccola finestra nel locale adibito a camera ma che manterrà il rapporto aeroilluminante previsto per legge...

Saranno realizzate opere di consolidamento del fabbricato come ad esempio un pilastro sul lato sud del fabbricato dove già esiste un porticato.

Manufatto accessorio

In data 09.05.1967 ha presentato al Comune di Beverino *progetto di costruzione di un fondo a ricovero di animali da cortile* da realizzarsi in muratura di mattoni (prot. 1578 del 16.05.1967) ottenendo il relativo nulla osta. La collocazione del manufatto veniva prevista verso il confine est del mappale 386 distaccato dalla strada comunale di Serrapiana (oggi Via Pastani), con copertura ad unica falda e presentare altezze fuori terra minima pari a 2,20 m e massima pari a 2,98 m.; le dimensioni in pianta del manufatto in progetto erano indicate in 3,91x5,24 m.

Confrontando il progetto di cui trattasi con lo stato attuale dei luoghi e riscontrando un'accettabile approssimazione può dirsi che il progetto era relativo proprio al manufatto di cui trattasi.

L'immobile è poi stato oggetto di richiesta di condono edilizio in data 01.03.1995 da parte del sig. ottenendo il rilascio di concessione in sanatoria n. 99 in data 28.12.2005. Le riprese fotografiche riportate a corredo della pratica non lasciano dubbi sul fatto che oggetto di condono fosser proprio il manufatto oggi in sito.

I grafici relativi al condono edilizio di cui trattasi riportano altezze fuori terra lievemente inferiori al progetto originario ma ciò può essere riconducibile unicamente al deposito nel tempo di terreno vegetale in conseguenza alle lavorazioni agricole del fondo. Le dimensioni in pianta 4,08x5,40 del *locale di deposito* condonato corrispondono con buona approssimazione agli elaborati progettuali ed al progetto originario, l'ubicazione ivi indicata nel contesto del lotto corrisponde agli atti catastali pertanto la costruzione può ritenersi legittimamente realizzata.

Non sono invece autorizzati i baraccamenti a ridosso del manufatto stesso.

Difformità da regolarizzare:

Per l'unità immobiliare ai piani terra e seminterrato dovrà essere regolarizzato il frazionamento avvenuto senza titolo urbanistico nell'anno 1988 garantendo la disponibilità di aree a parcheggio. Dovrà essere inoltre regolarizzata anche l'ampliamento del balcone il cui stato attuale non trova riscontro in alcun titolo edilizio.

La pratica dovrebbe in realtà coinvolgere anche la limitrofa abitazioni di terzi che concorreva a costituire l'unica unità immobiliare originaria ma la partecipazione dei terzi non eseguita non è né scontata né dovuta.

Problematiche di regolarità urbanistica si sono rilevate anche per quanto attiene l'abitazione realizzata in sopraelevazione.

La stessa risulta infatti difforme dal titolo urbanistico sia per varianti interne sia per la diversa imposta delle falde del tetto che sono state sopraelevate di 130 centimetri l'una e 120 centimetri l'altra rispetto ai 100 cm di progetto.

Ciò risulta in contrasto in primo luogo con la norma relativa al recupero dei sottotetti – Legge Regionale 06.08.2001 n. 24 per la quale (art. 7 lettera d) l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro anche se tale prescrizione è derogabile dal regolamento comunale. Tale circostanza in fattispecie sarebbe da verificare con il Tecnico comunale o con il Progettista.

Tale variante esterna è però grave in quanto sull'immobile pesa il vincolo dei beni ambientali per la presenza di un corso d'acqua nelle vicinanze; nelle zone sottoposte a tale salvaguardia gli incrementi di volumetrici sanabili non possono eccedere il 2% di quanto concessionato e comportano l'obbligo di remissione in pristino stato. Tale circostanza in fattispecie sarebbe da verificare con un rilievo generalizzato esteso a tutta la scatola edilizia da terra a tetto le cui risultanze andrebbero raffrontate con i documenti progettuali.

Infine l'area di sedime dell'appartamento ($6,68 \times 12,00 = 80,16$ mq) risulta differente dalle dimensioni di progetto ($6,32 \times 11,72 = 74,07$ mq) dando luogo ad una diminuzione di superficie pari a 6,00 m. pertanto qualora si dovesse procedere a ricondurre le falde del tetto alla quota originaria e ripristinare quindi l'intercapedine prevista dal progetto nelle camere per ricondurre l'altezza interna minima al valore di 2,50 m, verrebbe meno la superficie minima di Legge prevista per gli ambienti dalle norme igienico sanitarie con la conseguente necessità di riconfigurare completamente l'abitazione.

Le circostanze tutte sopra esposte richiedono la redazione di un vero e proprio progetto di sanatoria, operazione che esulta dalle attribuzioni del perito della Esecuzione Immobiliare, pertanto allo stato attuale ci si deve limitare ad evidenziare l'incognita della effettiva possibilità di sanatoria.

Si è rilevato inoltre che l'accessione carrabile che immette al livello del piano seminterrato non è legittima: da informazioni fornite dagli Esecutati dovrebbe essere stata realizzata nell'anno 1989 ma in Comune non si è reperito alcun titolo autorizzativo. Dovrà pertanto essere regolarizzata con le modalità che verranno concordate con il Comune ed adottando le eventuali prescrizioni che potranno esser impartite dalla Sovrintendenza.

Infine i baraccamenti realizzati a ridosso del manufatto di deposito per uso di pollaio dovranno essere rimossi.

Consistenza del lotto pignorato

Superficie utile dell'unità immobiliare

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

Superficie lorda

La superficie lorda di seguito indicata è comprensiva delle murature perimetrali e dei divisorii interni. Trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

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

In fattispecie tale differenziazione si è resa necessaria per quantificare il balcone ed il terrazzino di accesso alla mansarda, il sottoscala ed il manufatto accessorio uso deposito ai quali si è attribuito coefficiente $C = 0,25$ trattandosi di beni pertinenti.

Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata
A - Abitazione:				
piano S1 h=3,00				
soggiorno/cottura	mq. 34,00			
piano terra h=3,05				
disimpegno/entrata	“ 17,10			
bagno	“ 6,70			
camera 1	“ 19,35			
camera 2	“ 18,10			
	<u>mq. 95,25</u>	mq. 116,60	1,00	mq. 116,60
balcone		mq. 3,20	0,25	“ 0,80
portico		mq. 8,05	0,25	“ 2,00
		<u>mq. 127,25</u>		<u>mq. 119,40</u>
B – Abitazione mansardata:				
piano secondo hm= 2,60				
soggiorno/cottura	mq. 30,40			
camera 1	“ 9,40			
camera 2	“ 14,50			
bagno/antibagno	“ 6,30			
	<u>mq. 60,60</u>	mq. 74,00	1,00	mq. 74,00
terrazzino		mq. 2,60	0,25	“ 0,65
		<u>mq. 76,60</u>		<u>mq. 74,65</u>
C – Vano sottoscala				
piano terra h=1,50/3,10				
sgombero	mq. 2,00	mq. 3,00	0,25	mq. 0,75
portico		mq. 3,00	0,25	“ 0,75
				<u>mq. 1,50</u>
D – Corte urbana:				
piani S1 e T superficie nominale				mq. 215
E – Terreno ortivo superficie nominale				
				mq. 474
F – Manufatto uso deposito hm=2,50				
	<u>mq. 18,00</u>	mq. 22	0,25	<u>mq. 5,50</u>
G – Frastaglio di terreno superficie nominale				
				<u>mq. 140</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Descrizione puntuale del lotto

Il comune di Beverino fa parte della Comunità Montana della Media Bassa Val di Vara; si compone di varie frazioni nelle quali i servizi di base necessari per l'attività residenziale sono variamente dislocati.

Canevolivo, nella quale è compreso il lotto periziando, è una frazione agricola che dista circa due chilometri da Padivarma, sede degli uffici comunali, dell'ufficio postale e dei principali servizi, ed è immediatamente prossima alla frazione di San Cipriano dove sono presenti un campo sportivo, la Chiesa cattolica, la fermata dell'autobus.

E' caratterizzata da insediamenti sparsi, perlopiù case uni-bifamiliari di edificazione e/o ristrutturazione relativamente recente.

L'edificio che ospita l'abitazione perizianda è stato edificato ad inizio anni'60 a servizio di una azienda agricola della quale rappresentava l'abitazione padronale.

Ampliato con la realizzazione di annessi agricoli è stato poi frazionato per scopi divisionali ereditari, ristrutturato ed ampliato mediante sopraelevazione con la realizzazione di una nuova unità immobiliare semi indipendente che nelle intenzioni dei Proprietari eseguiti doveva costituire, come di fatto costituisce, l'abitazione della figlia.

L'abitazione originaria è articolata ai livelli seminterrato e primo comunicanti tramite scala interna ma dotata entrambi di propria entrata dall'esterno.

Al livello più basso confinante ad un lato contro terra (catastalmente identificato quale piano primo sottostrada) è presente un ampio locale ad uso di soggiorno dotato di camino a legna e di zona di cottura, ricavato in una originaria cantina. Assai luminoso per la presenza di due finestre, ha accesso da porta esterna protetta da pensilina che si apre da corte pertinenziale.

E' dotato di vecchia pavimentazione in grès fortemente usurata ed in più punti danneggiata al pari della pavimentazione in cotto toscano che della scala interna che ascende alla zona notte posta a livello catastalmente definito piano terra.

La scala conduce ad un ampio disimpegno avente accesso anche dall'esterno tramite piccolo portico prospiciente la vecchia Via Borachia nel quale è collocato il generatore murale dell'impianto termico autonomo.

Sul disimpegno di cui trattasi si aprono le porte di due camere, una delle quali dotata di balcone aggettante sulla corte, e di un bagno finestrato e fornito di tutti i sanitari (w.c., bidet, lavabo e doccia).

Sanitari, pavimento e rivestimenti murari ceramici si presentano tutti in ottime condizioni, di produzione recente e di gusto corrente .

In buone condizioni nonostante siano ancora quelle originarie dell'epoca di costruzione, si presentano anche le pavimentazioni del disimpegno e delle camere in graniglia di marmo, nonché le porte interne in legno con lastra vetrata satinata decorata e le finestre, parimenti in legno con persiane ad ante.

Non sono disponibili le certificazioni di idoneità alle norme vigenti degli impianti elettrico e di riscaldamento e neppure l'Attestato di Prestazione Energetica globale. Le relative verifiche ed i dovuti adempimenti resteranno quindi a carico dell'Aggiudicatario.

E' compreso nel presente lotto un terreno agricolo di 474 mq nominali posto nelle immediate vicinanze ed adibito ad orto domestico i cui confini non paiono però corrispondere a quelli catastali in quanto è parzialmente attraversato da strada pubblica non presente in cartografia. Anche l'eventuale operazione di confinamento resterà a cura ed onere dell'Aggiudicatario in quanto il lotto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'interno del piccolo appezzamento è presente un manufatto grezzo, privo cioè di ordinarie rifiniture, composto di un unico locale terraneo utilizzato per rimessa attrezzi e prodotti agricoli, sgombero e laboratorio domestico per piccole riparazioni a ridosso del quale è un baraccamento in legno poco più che precario adibito a pollaio destinato ad essere rimosso a cura e spese dell'Aggiudicatario trattandosi di struttura urbanisticamente illecita.

La corte, anch'essa interessata dalla strada pubblica non riportata in cartografia, si articola su due livelli: al livello del piano seminterrato circonda su due lati il soggiorno al quale offre accesso ed è delimitata ad un lato da terrapieno che sorregge la strada, all'altro lato da muro di sostegno del terrapieno sul quale si sviluppa l'ulteriore porzione di corte posta al livello del piano terra.

La porzione di corte al livello del seminterrato presenta sottofondo semplicemente sterrato e risulta distaccata dal piccolo appezzamento ortivo in precedenza descritto per la presenza del vialetto che la rende accessibile per via carrabile e che prosegue per raggiungere la proprietà dei terzi confinanti. E' quindi gravata di servitù a favore di questi ultimi.

L'ulteriore porzione di corte che si sviluppa a livello del piano terra è delimitata dai tracciati della Via Boracchia. Anche per tale porzione i confini riportati in cartografia non corrispondono allo stato dei luoghi.

All'interno di detta corte terranea, inerbita, si sviluppa la scala scoperta esterna che conduce all'appartamento realizzato per sopraelevazione; all'intradosso è ricavato un piccolo ripostiglio che era destinato ad ospitare il generatore termico dell'appartamento di nuova realizzazione. Antistante la porta di accesso al locale, priva di infisso e ultimato al grezzo, è un piccolo portico sovrastato da terrazzino al quale la scala conduce per accedere all'appartamento mansardato.

L'entrata alla nuova abitazione avviene nel soggiorno, dotato di zona cottura, che immette al bagno dotato di anti bagno ed a due camere.

L'altezza interna varia in funzione della pendenza delle falde del tetto aventi struttura in travi e tavolato in legno lasciata a vista che caratterizza gli ambienti; i lucernari posti nelle falde rappresentano l'unica fonte di luce ed aria essendo l'unità immobiliare priva di finestre.

Gli interni versano in ottime condizioni trattandosi di edificazione recente ma mancano gli infissi delle porte

Non sono disponibili le certificazioni di idoneità alle norme vigenti degli impianti elettrico e di riscaldamento di nuova realizzazione e neppure l'Attestato di Prestazione Energetica globale. Le relative verifiche ed i dovuti adempimenti resteranno quindi a carico dell'Aggiudicatario.

E' infine compreso nel lotto oggetto della presente un frastaglio di terreno disgiunto posto a nord ovest del fabbricato, avente superficie nominale di 140 mq ed accessibile dal tracciato originario della Via Boracchia. E' composto da piccoli pianelli adibiti ad orto.

8.2. Possibilità divisionale

Il lotto come sopra formato non risulta divisibile per la necessità di reperimento di parcheggi idonei a soddisfare le esigenze di entrambe le abitazioni, quella originaria e quella realizzata in sopraelevazione.

Detti parcheggi potranno essere ricavati in parte sulla corte ed in parte nel terreno pertinenziale ma dovranno essere realizzati in base ad uno studio progettuale che risulti conveniente sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista funzionale.

8.3. Criterio di Stima

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

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

Si sono quindi analizzate tutte quelle qualità dei singoli immobili costituenti il lotto che normalmente, per la specifica tipologia, in qualsiasi vendita tra privati possono incidere sulla formazione della domanda ed in definitiva quindi sul prezzo della compravendita.

Come più volte si è riferito la tipologia immobiliare oggetto di trattazione costituisce porzione semi indipendente di fabbricato composta da due abitazioni alle quali risultano pertinentziali piccoli lotti di terreno ed un locale di deposito.

La zona nella quale l'immobile è compreso risulta scarsa per servizi, strutture ed infrastrutture necessarie alla quotidianità dell'attività residenziale per le quali occorre in massima parte fare riferimento al capoluogo.

Le parti comuni del fabbricato (tetto e facciate) risultano in buono stato di manutenzione; l'abitazione originaria necessita di limitate opere di manutenzione al piano seminterrato dove non si rilevano però problemi di umidità di risalita o da terrapieno retrostante.

La corte necessita invece di sistemazione sia nella porzione al livello del seminterrato dove è semplicemente sterrata sia nella porzione a livello del piano terra per essere ordinariamente adibita a giardino.

Il manufatto accessorio richiede opera di riqualificazione mentre il terreno circostante, una volta demnolito il pollaio abusivo, necessita di riordino e di sistemazione dei poggi e della scarpata lungo strada.

Considerato quindi che i beni di cui trattasi dovranno essere venduti nel contesto di una procedura giudiziaria, con tutti i fattori alla stessa connessi; preso atto di tutto quanto di ulteriore in precedenza esposto, con riferimento al parametro della superficie lorda ragguagliata si reputerebbe poter esprimere il valore delle due abitazioni, l'una per l'altra, in € 700,00/mq.

L'abitazione originaria, infatti, è ampia e ben distribuita anche se ipostata su due livelli; l'abitazione sopraelevata è nuova nelle strutture e negli impianti quindi sotto tale profilo più pregevole tuttavia è mansardata e meno comoda da raggiungere.

Il valore unitario del manufatto di deposito, trattandosi di accessorio pertinenziale, può essere indicato in € 500,00/mq per le condizioni manutentive in cui versa. Analogo valore può essere attribuito al sottoscala.

La corte versa in condizioni manutentive scarse ed è inoltre stata parzialmente occupata da strada pubblica ma tale circostanza ne ha reso possibile l'accesso carrabile pertanto si reputa non possa essere stimata meno di € 50,00/mq di superficie nominale.

Il terreno ortivo sottostante il fabbricato è ben esposto, discretamente ampio e facilmente raggiungibile anche se parzialmente occupato da viabilità pubblica e da accessione privata. Considerato nel contesto del lotto ed in riferimento ai valori agricoli si reputa possa essere stimato in circa € 8,00/mq di superficie nominale. Il frastaglio disgiunto, invece, essendo inferiore per fruibilità ed esposizione si reputa possa essere stimato in circa € 5,00/mq di superficie nominale.

Il tutto, come di seguito riepilogato, determinerebbe il valore complessivo del lotto in € **154.097,00**.

A – abitazione ai livelli seminterrato e terraneo:		
	mq. 119,40 x € 700,00/mq. = €	83.580,00
B – abitazione mansardata:		
	mq. 74,65 x € 700,00/mq. = €	52.255,00
C – vano sottoscala:	mq. 1,50 x € 700,00/mq. = €	750,00
D – corte urbana:	mq. 215 nominali x € 50,00 = €	10.750,00
E – terreno ortivo:	mq. 414 nominali x € 8,00 = €	3.312,00
F – manufatto uso deposito:		
	mq. 5,50 x € 500,00/mq. = €	2.750,00
G – frastaglio disgiunto:	mq. 140 nominali x € 5,00 = €	700,00
	Sommano €	<u>154.097,00</u>

La stima del lotto tuttavia non può prescindere dalle irregolarità urbanistiche come in precedenza descritte pertanto occorre detrarre dalla somma sopra stimata gli oneri necessari alla regolarizzazione.

Per quanto attiene all'abitazione originaria la sanatoria urbanistica da ottenersi tramite permesso di costruire in sanatoria potrà essere perseguita congiuntamente alla regolarizzazione dell'accessione carrabile privata.

I costi prevedibili per sanzioni, diritti e spese tecniche di progettazione e verifica non potranno comunque essere inferiori ad € 10.000,00.

I baraccamenti circostanti il manufatto di deposito, non sanabili, richiederanno opera di demolizione ma potranno essere asportati facilmente anche in economia pertanto il relativo costo rientra nella stima del terreno già effettuata in previsione della necessità di una sua sistemazione generale.

Per quanto invece attiene all'abitazione mansardata realizzata in sopraelevazione come si è detto non è possibile attestare la possibilità di mantenere inalterato lo stato attuale (né di prevedere le eventuali modalità di adeguamento) sinché non venga redatto un preventivo progetto dettagliato. Ai fini della presente stima si può unicamente quantificare l'aleatorietà della circostanza in una percentuale di riduzione del valore in precedenza stimato del 30%.

Il valore sopra stimato in conseguenza dell'irregolarità urbanistica si riduce quindi come segue:

A – abitazione ai livelli seminterrato e terraneo	€ (83.580,00-10.000,00) =	€ 73.580,00
B – abitazione mansardata:	€ (52.255,00 x 0,70) =	“ 36.578,00
C – vano sottoscala:		“ 750,00
D – corte urbana:		“ 10.750,00
E – terreno ortivo:		“ 3.312,00
F – manufatto uso deposito:		“ 2.750,00
G – frastaglio disgiunto:		“ 700,00
	Sommano, arr.to	<u>€ 128.400,00</u>

— oOo —

8.4 Fonti di informazione

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

8.5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO			
	Parametri e Valori di stima:			
	Destinazione	Superficie ragg. lorda	Prezzo unitario	Valore stimato
	A - residenziale	mq. 119,40	€ 700,00/mq.	€ 83.580,00
	B - residenziale	mq. 74,65	€ 700,00/mq.	€ 52.255,00
	C – accessorio sottoscala	mq. 1,50	€ 500,00/mq.	€ 750,00
	D – corte pertinenziale	mq. 215 nominali	€ 50,00/mq.	€ 10.750,00
	E – terreno ortivo	mq. 414 nominali	€ 8,00/mq.	€ 3.312,00
	F – accessorio deposito	mq. 5,50	€ 500,00/mq.	€ 2.750,00
	G – frastaglio di terreno	mq. 140 nominali	€ 5,00/mq.	€ 700,00
				€ 154.097,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

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

le cancellazioni verranno effettuate a cura e spese della procedura.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

relative al cespite A € 10.000,00

Altre deduzioni:

relative al cespite B per incertezze relative alla possibilità e modalità di sanatoria: € 52.255,00 x 0,30 = € 15.677,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova: arr.to € 128.400,00

Quanto sopra esprime la scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 08 marzo 2024 ed allega per la pubblicazione:

- estratto della mappa catastale attuale;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- riprese fotografiche.

il Tecnico
geom. Donatella Remedi

