



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Grazia BARBUTO

CUSTODE:

Avv. Valeria Semorile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Daniele Sciacaluga

CF:SCCDNL72M14E463W

con studio in ARCOLA (SP) VIA BANZOLA 65

telefono: 3396867621

email: d72sciacaluga@gmail.com

PEC: daniele.sciacaluga@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **113,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 2 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente



elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 1-7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018

Coerenze: mappali 1523, 1496 e 1549, mappale 1616 subalterni 21,8,2,10.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018

Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 2 E 3.

- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018

Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 2 E 3.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018

Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 7,5.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. Ha una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte e dal lato adiacente la corte di pertinenza del suindicato appartamento, da intercapedine suddivisa in due tratti separati, in



quanto quella lato monte e parte di quella prospiciente la corte di pertinenza, sono sviluppate per tutta l'altezza della cantina e collegata alla stessa tramite apertura, mentre la restante parte dell'intercapedine fino all'ingresso, attualmente non è stata realizzata ed era prevista in altezza a partire dal solaio di calpestio della cantina fino a raggiungere il davanzale delle due finestre che arieggiano la stessa. Il lato opposto è confinante con la cantina trattata nel Lotto 2 e parte della relativa intercapedine, in adiacenza all'ingresso è presente una intercapedine non accessibile. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

B **posto auto** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 10 deve essere realizzato adiacente alla corte di pertinenza dell'appartamento suddetto, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 13, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappali 1523 e 1496, mappale 1616 subalterno 7.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che



rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 12,14 e 20.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.768,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.700,00
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due corpi da fabbrica di cui, uno costituito da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, in merito alle tre unità abitative devono essere completati tutti gli impianti, le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni), per quanto concerne l'area esterna, devono essere realizzati, parte delle recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

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:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 26/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale Tomaselli Gustavo ai nn. 2206 di repertorio, trascritta il 11/05/2012 ai nn. 3433/2669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Atto di sottomissione.

La formalità è riferita solamente a particella 1494..

L'aggiudicatario dovrà rispettare quanto riportato integralmente all'interno del suindicato documento.

ATTO TRA VIVI, stipulata il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, trascritta il 07/02/2012 ai nn. 1007/792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a particelle 1494 e 1496.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2016 a firma di Notaio Infantino ai nn. 41836/18956 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.500.000.

Importo capitale: 750.000.

Durata ipoteca: 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/01/2024 a firma di U.N.E.P. Tribunale di La Spezia ai nn. 10/2024 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a La Spezia ai nn. 1921/1588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Gli immobili necessitano dell'attestato di prestazione energetica, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Infantino ai nn. 40625/17914 di repertorio, registrato il 22/04/2015 a La Spezia ai nn. 2226 1T.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

La suddetta società ha acquistato [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 11/07/1981 fino al 24/01/2012), con atto stipulato il 11/07/1981 a firma di Notaio Ferrara ai nn. 198.215/7583 di repertorio, registrato il 22/07/1981 a La Spezia ai nn. 3520 vol.24/1, trascritto il 27/07/1981 a La Spezia ai nn. 3227.

Il titolo è riferito solamente a mappale 498 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

L [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2012 fino al 10/04/2015), con atto stipulato il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, registrato il 06/02/2012 a La Spezia ai nn. 564 1T, trascritto il 07/02/2012 a La Spezia ai nn. 1006/791 - 1007/792.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

Nella copia dell'atto sopra citato è riportato che "per effetto della costituzione del diritto di servitù di cui al presente atto [REDACTED] ncia ad utilizzare l'indice edificabile del detto terreno costituito in fondo servent [REDACTED] uale proprietaria del fondo dominante potrà pertanto avvalersi di tale rinuncia ai fini delle domande di concessione che potrà proporre agli Enti ed Organi pubblici competenti per la sua futura attività edificatoria. La [REDACTED] obbliga a fare tutto quanto necessario o utile sottoscrivendo anche gli atti e i documenti amministrativi che si rendessero necessari o utili affinché il Comune avvenga al rilascio delle autorizzazioni edilizie relative". Il tutto e quanto altro meglio indicato, nella copia della compravendita (allegato 7), allegata al presente elaborato peritale. La suddetta società ha [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997 E S.M.I. CON RISPOSTA AD OSSERVAZIONI ALLA DCC N. 25 DEL 28/11/2023 AVENTE AD OGGETTO ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. EX ART. 43 L.U.R. N° 36/97 E S.M.I. E DEL RELATIVO RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI CUI ALLA L.R. N° 32/2012 E S.M.I., ricade in "AMBITI DELLA RIQUALIFICAZIONE (art. n°28 L.R. n°36/97" in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68.

Si precisa che, le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **66/10 del 10/05/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione a [REDACTED]

Permesso di Costruire N. **18/2015 del 30/03/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) N. **7479/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, si è constatato che tra la planimetria attuale depositata in atti (allegato 1) e la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 2), ci sono delle difformità riguardante solamente la cantina identificata catastalmente con il subalterno 4, in quanto nella planimetria catastale non è rappresentato il pilastro all'interno dell'intercapedine lato monte, ed è stata rappresentata l'intercapedine in corrispondenza delle aperture, che in realtà non è stata realizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sanare con l'ausilio di tecnico abilitato, tale difformità, non prima di avere sistemato la situazione dal punto di vista urbanistico, punto 8.3.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione comprensivi di oneri tecnici e diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a cantina





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa innanzitutto come già detto in precedenza, i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e che l'intero complesso è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione. Detto questo, ponendo a confronto la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 2) e i grafici allegati ai sopra citati titoli, si evince che in merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc.. Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e quelle comuni, come le strade di accesso e i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora stati realizzati e attualmente sono invasi da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, non è stata realizzata la parte di intercapedine in corrispondenza delle aperture. In riferimento al corpo di fabbrica da ultimare, in quanto ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra, dal progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate. Il tutto salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di colloquio con tecnico Comunale è stato riferito che, come citato in precedenza, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente l'area di cui è parte l'oggetto di pignoramento, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quello già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi. Detto questo, per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, deve presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi degli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si precisa che per tutte le suddette pratiche, sono da considerarsi gli oneri tecnici, pagamento bolli, diritti, delle sanzioni e quanto altro necessario, da stabilirsi alla presentazione delle stesse. Salvo eventuale riconducibilità degli interventi di natura di entità minore alla casistica di cui art.34 bis comma 1 e 2 del DPR 380/01 s.m.i. L'importo stimato è fatto salvo gli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente delle valutazioni e della quantificazione degli oneri, eventuali sanzioni, diritti, bolli dovuti ai sensi di legge, lo stesso deve intendersi al giudizio di stima provvisoria e non facilmente determinabile allo stato attuale in termini definitivi, in quanto come



detto in precedenza, anche gli stessi possono essere accertati solamente in fase di procedimento istruttorio edilizio ai sensi del DPR 380/01 s.m.i. e della L.241/90 e s.m.i.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi complessivi intero complesso immobiliare: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono presenti impianti, solamente predisposizioni, in quanto attualmente è un cantiere .

BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **113,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 2 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo steso tempo le procedure da attuare considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una



fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 1-7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappali 1523, 1496 e 1549, mappale 1616 subalterni 21,8,2,10.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.
- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 2 E 3.
- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 2 E 3.

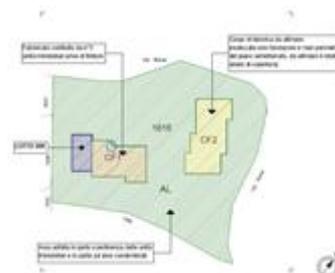
L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- spazi verde
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- ospedale
- campo da calcio
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6,5 km
- ferrovia distante 12 Km
- porto distante 18 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 2 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno la zona antistante l'ingresso, che si trova nella parte a valle e da angolo cottura la parte a monte. Detto locale è areato da porta e finestra che si affacciano sul pianerottolo di collegamento tra la scala e l'appartamento, e da porta finestra nell'angolo cottura, dalla quale si accede al marciapiede che circonda il fabbricato e alla corte di pertinenza dell'appartamento. Da detto locale, si accede ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno areato da finestra antistante il marciapiede e la corte sopra citata, ed al ripostiglio ricavato sotto la scala di collegamento interna dei due piani. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia prospiciente nella parte a valle del fabbricato, all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, ed è areata da porta finestra che la collega al balcone. Nella zona lato monte si trovano, il bagno e la camera singola, entrambi areati da finestre che si affacciano sulla corte di pertinenza citata in precedenza. Il solaio soffitto del piano secondo, corrisponde al solaio della copertura avente tipologia a capanna, di conseguenza l'altezza interna dell'appartamento risulta variabile. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la



documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: non presente in quanto cantiere.



infissi esterni: non presenti in quanto cantiere.



infissi interni: non presenti in quanto cantiere.



manto di copertura: realizzato in tegola con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente pannello isotec spessore 6cm.



pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente cappotto termico spessore 8cm.



pavimentazione esterna: non presente in quanto cantiere.



pavimentazione interna: non presente in quanto cantiere.



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: no



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio



rivestimento esterno: non presente in quanto cantiere.



rivestimento interno: non presente in quanto cantiere.



Delle Strutture:

scale esterne: esterna di collegamento tra il piano terra e il piano primo. costruite in cemento armato, il servoscala è assente. non presente rivestimento e parapetto in quanto cantiere.



scale interne: interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo. realizzate in cemento armato; il servoscala è assente. non presente rivestimento e parapetto in quanto cantiere.



balconi: costruiti in cemento armato. non presente pavimentazione e parapetto in quanto cantiere.



copertura: capanna costruita in cemento armato



solai: soletta in cemento armato in opera



Degli Impianti:

citofonico: non presente in quanto cantiere.



condizionamento: non presente in quanto cantiere.



elettrico: solo predisposizione in quanto cantiere.



fognatura: Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, deve essere realizzato il collegamento alla pubblica fognatura.



gas.: non presente in quanto cantiere.
idrico.: non presente in quanto cantiere.
termico.: solo predisposizione in quanto cantiere.

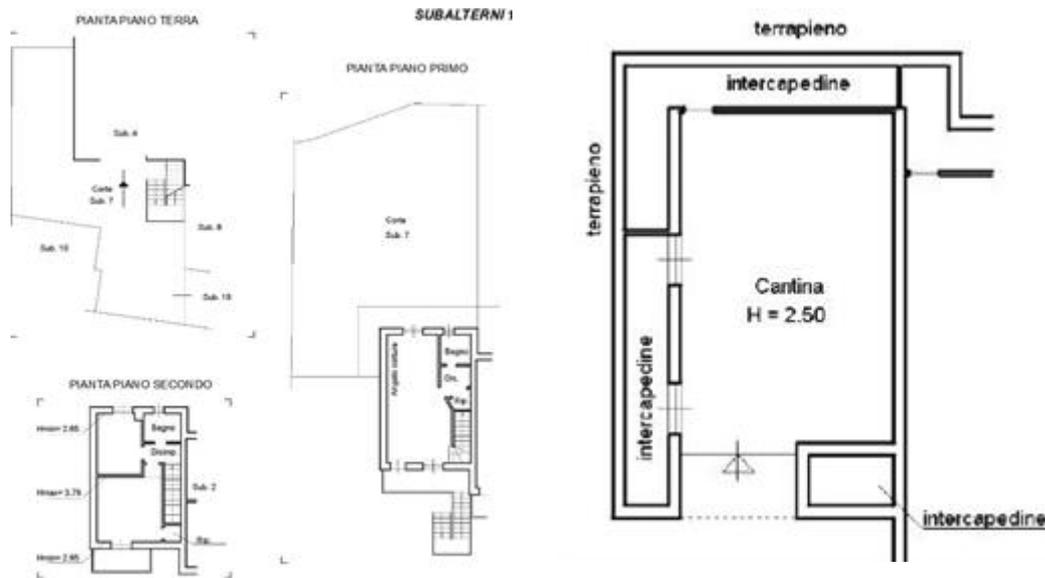


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento comprensivo di tutte le pertinenze superficie catastale	109,00	x	100 %	=	109,00
quota di 1/3 di proprietà del corpo di fabbrica da ultimare da dividere con le unità oggetto dei Lotti del presente elaborato peritale, della superficie di circa 43mq , ragguagliato a vano utile	43,00	x	10 %	=	4,30
Totale:	152,00				113,30



ACCESSORI:



cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 7,5.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. Ha una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte e dal lato adiacente la corte di pertinenza del suindicato appartamento, da intercapedine suddivisa in due tratti separati, in quanto quella lato monte e parte di quella prospiciente la corte di pertinenza, sono sviluppate per tutta l'altezza della cantina e collegata alla stessa tramite apertura, mentre la restante parte dell'intercapedine fino all'ingresso, attualmente non è stata realizzata ed era prevista in altezza a partire dal solaio di calpestio della cantina fino a raggiungere il davazale delle due finestre che arieggiano la stessa. Il lato opposto è confinante con la cantina trattata nel Lotto 2 e parte della relativa intercapedine, in adiacenza all'ingresso è presente una intercapedine non accessibile. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina ragguagliata a vano utile	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	40,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni, si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,30	x	1.350,00	=	152.955,00
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.350,00	=	13.500,00
					166.455,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Situazione complessiva attuale appartamenti, pertinenze, aree condominiali e corpo di fabbrica da ultimare (stato di consistenza)	-49.936,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.518,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.518,50**

BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 10 deve essere realizzato adiacente alla corte di pertinenza dell'appartamento suddetto, mentre quello



identificato catastalmente con il subalterno 13, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappali 1523 e 1496, mappale 1616 subalterno 7.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 12,14 e 20.

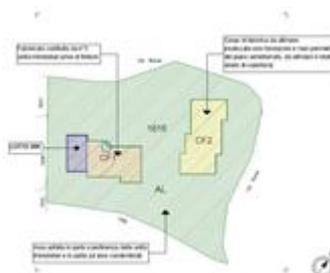
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 1), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 18 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta



vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 10 deve essere realizzato adiacente alla corte di pertinenza dell'appartamento suddetto, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 13, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 1), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 2) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	26,00	x	100 %	=	26,00
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	39,00				39,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 250,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni, si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili. Si precisa che, si ha avuto la difficoltà a reperire beni analoghi a causa della scarsità di immobili contrattati nell'ultimo anno, di conseguenza si è fatto un confronto tra le offerte delle agenzie immobiliari e le quotazioni Omi ed il Borsini Immobiliare. Nel caso in questione il valore attribuito, visti i prezzi correnti, deriva dall'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche (anno di costruzione, conformazione, distribuzione degli spazi interni, finiture, impianti, esposizione etc..) che intrinseche (viabilità, parcheggi e servizi). Infine, si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto e dell'intero complesso come descritto in precedenza, ed altresì della situazione dal punto di vista urbanistico/edilizio accertata nel corso dei sopralluoghi e posta a confronto con quanto rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Follo.

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 Follo, agenzie: zona, osservatori del mercato immobiliare zona, ed inoltre: OMI

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	113,30	10,00	116.518,50	116.518,50
B	posto auto	39,00	0,00	9.750,00	9.750,00



126.268,50 €

126.268,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.768,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 10.976,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 81,65**

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente



elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 2-8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 1,7,21,3,9.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.
- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 3.
- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 3.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 4,6,8.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. A una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte da intercapedine accessibile tramite due aperture. All'interno della cantina sono presenti due pilastri della struttura



portante del fabbricato. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

B **posto auto** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 11 deve essere realizzato adiacente all'immobile oggetto del Lotto 3, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 14, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale sdell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 9,12,19,18.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.
- foglio 2 particella 1616 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018



Coerenze: mappale 1616 subalterni 13,15,20.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due ed un seminterrato piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.314,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.500,00
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due corpi da fabbrica di cui, uno costituito da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, in merito alle tre unità abitative devono essere completati tutti gli impianti, le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni), per quanto concerne l'area esterna, devono essere realizzati, parte delle recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

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:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 26/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale Tomaselli Gustavo ai nn. 2206 di repertorio, trascritta il 11/05/2012 ai nn. 3433/2669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Atto di sottomissione.

La formalità è riferita solamente a particella 1494..

L'aggiudicatario dovrà rispettare quanto riportato integralmente all'interno del suindicato documento.

ATTO TRA VIVI, stipulata il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, trascritta il 07/02/2012 ai nn. 1007/792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a particelle 1494 e 1496.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2016 a firma di Notaio Infantino ai nn. 41836/18956 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.500.000.

Importo capitale: 750.000.

Durata ipoteca: 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2024 a firma di U.N.E.P. Tribunale di La Spezia ai nn. 10/2024 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a La Spezia ai nn. 1921/1588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili necessitano dell'attestato di prestazione energetica, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Infantino ai nn. 40625/17914 di repertorio, registrato il 22/04/2015 a La Spezia ai nn. 2226 1T.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

La suddetta società ha acquistat [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 11/07/1981 fino al 24/01/2012), con atto stipulato il 11/07/1981 a firma di Notaio Ferrara ai nn. 198.215/7583 di repertorio, registrato il 22/07/1981 a La Spezia ai nn. 3520 vol.24/1, trascritto il 27/07/1981 a La Spezia ai nn. 3227.

Il titolo è riferito solamente a mappale 498 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2012 fino al 10/04/2015), con atto stipulato il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, registrato il 06/02/2012 a La Spezia ai nn. 564 1T, trascritto il 07/02/2012 a La Spezia ai nn. 1006/791 - 1007/792.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

Nella copia dell'atto sopra citato è riportato che "per effetto della costituzione del diritto di servitù di cui al presente atto [REDACTED] nuncia ad utilizzare l'indice edificabile del detto terreno costituito in fondo server [REDACTED] quale proprietaria del fondo dominante potrà pertanto avvalersi di tale rinuncia ai fini delle domande di concessione che potrà proporre agli Enti ed Organi pubblici competenti per la sua futura attività edificatoria. La

[REDACTED] bbliga a fare tutto quanto necessario o utile sottoscrivendo anche gli atti e i documenti amministrativi che si rendessero necessari o utili affinché il Comune addivenga al rilascio delle autorizzazioni edilizie relative". Il tutto e quanto altro meglio indicato, nella copia della compravendita (allegato 7), allegata al presente elaborato peritale. La suddetta società ha acquistato dall [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997 E S.M.I. CON RISPOSTA AD OSSERVAZIONI ALLA DCC N. 25 DEL 28/11/2023 AVENTE AD OGGETTO ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. EX ART. 43 L.U.R. N° 36/97 E S.M.I. E DEL RELATIVO RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI CUI ALLA L.R. N° 32/2012 E S.M.I., ricade in "AMBITI DELLA RIQUALIFICAZIONE (art. n°28 L.R. n°36/97" in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68.

Si precisa che, le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **66/10 del 10/05/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione alla [REDACTED]



Permesso di Costruire **N. 18/2015 del 30/03/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) **N. 7479/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, si è constatato che tra la planimetria attuale depositata in atti (allegato 3) e la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 4), ci sono delle difformità riguardante solamente la cantina identificata catastalmente con il subalterno 5, in quanto nella planimetria catastale, non è stata rappresentata la seconda apertura di collegamento tra la cantina e l'adiacente intercapedine e non è stato rappresentato il pilastro prospiciente l'ingresso, della struttura portante del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sanare con l'ausilio di tecnico abilitato, tale difformità, non prima di avere sistemato la situazione dal punto di vista urbanistico, punto 8.3.

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

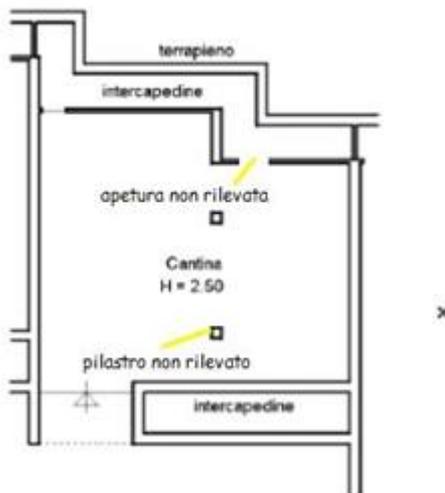
Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione comprensivi di oneri tecnici e diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a cantina





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa innanzitutto come già detto in precedenza, i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e che l'intero complesso è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione. Detto questo, ponendo a confronto la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 4) e i grafici allegati ai sopra citati titoli, si evince che in merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc.. Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e quelle comuni, come le strade di accesso e i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora stati realizzati e attualmente sono invasi da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, è stata realizzata la seconda apertura di collegamento tra la cantina e l'adiacente intercapedine. In riferimento al corpo di fabbrica da ultimare, in quanto ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra, dal progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate. Il tutto salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di colloquio con tecnico Comunale è stato riferito che, come citato in precedenza, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente l'area di cui è parte l'oggetto di pignoramento, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quello già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi. Detto questo, per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, deve presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi degli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si precisa che per tutte le suddette pratiche, sono da considerarsi gli oneri tecnici, pagamento bolli, diritti, delle sanzioni e quanto altro necessario, da stabilirsi alla presentazione delle stesse. Salvo eventuale riconducibilità degli interventi di natura di entità minore alla casistica di cui art.34 bis comma 1 e 2 del DPR 380/01 s.m.i. L'importo stimato è fatto salvo gli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente delle valutazioni e della quantificazione degli oneri, eventuali



sanzioni, diritti, bolli dovuti ai sensi di legge, lo stesso deve intendersi al giudizio di stima provvisoria e non facilmente determinabile allo stato attuale in termini definitivi, in quanto come detto in precedenza, anche gli stessi possono essere accertati solamente in fase di procedimento istruttorio edilizio ai sensi del DPR 380/01 s.m.i. e della L.241/90 e s.m.i.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi complessivi intero complesso immobiliare: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono presenti impianti, solamente predisposizioni, in quanto attualmente è un cantiere .

BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata



realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

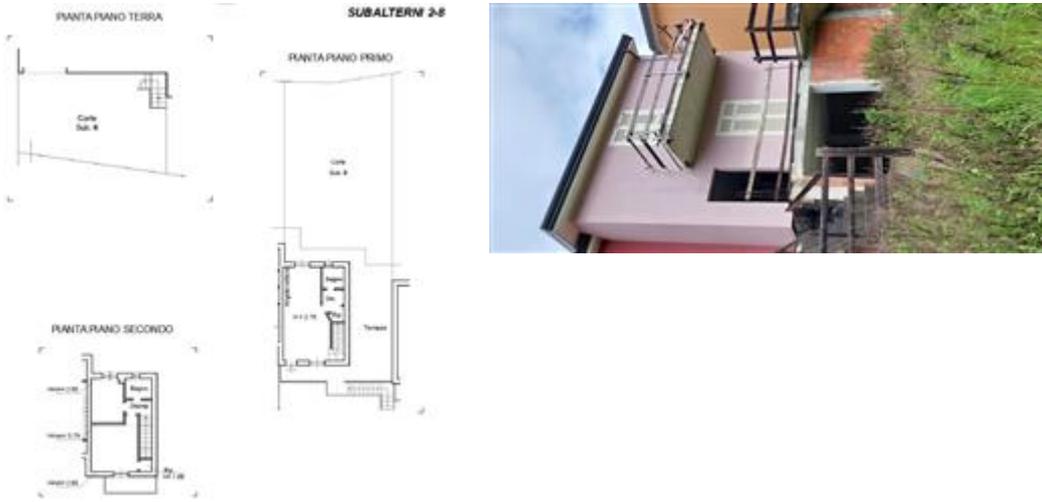
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 2-8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 1,7,21,3,9.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.
- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 3.
- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE



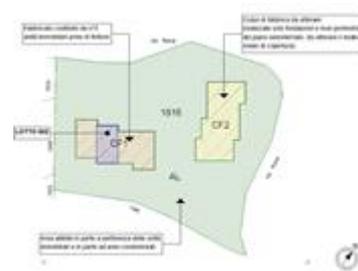
OGGETTO DEI LOTTI 1 E 3.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- spazi verde
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- ospedale
- campo da calcio
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 Km



ferrovia distante 12 Km al di sotto della media
porto distante 18 Km mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
esposizione: nella media
luminosità: nella media
panoramicità: nella media
impianti tecnici: scarso
stato di manutenzione generale: scarso
servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 3 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno la zona antistante l'ingresso, che si trova nella parte a valle e da angolo cottura la parte a monte. Detto locale è areato da porta e finestra che si affacciano sul pianerottolo di collegamento tra la scala e l'appartamento, e da porta finestra nell'angolo cottura, dalla quale si accede al marciapiede che circonda il fabbricato e alla corte di pertinenza dell'appartamento. Da detto locale, si accede ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno areato da finestra antistante il marciapiede e la corte sopra citata, ed al ripostiglio ricavato sotto la scala di collegamento interna dei due piani. Il piano secondo è costituito da



disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia prospiciente nella parte a valle del fabbricato, all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, ed è areata da porta finestra che la collega al balcone. Nella zona lato monte si trovano, il bagno e la camera singola, entrambi areati da finestre che si affacciano sulle corte di pertinenza citata in precedenza. Il solaio soffitto del piano secondo, corrisponde al solaio della copertura avente tipologia a capanna, di conseguenza l'altezza interna dell'appartamento risulta variabile. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: non presenti in quanto cantiere.



rivestimento interno: non presente in quanto cantiere.



manto di copertura: realizzato in tegola con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente pannello isotec spessore 6cm.

nella media



pavimentazione interna: non presente in quanto cantiere.



pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente cappotto termico spessore 8cm.

nella media



pavimentazione esterna: non presente in quanto cantiere.



cancello: non presente in quanto cantiere.



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: no

al di sotto della media



infissi esterni: non presenti in quanto cantiere.



rivestimento esterno: non presente in quanto cantiere.



Degli Impianti:

idrico: non presente in quanto cantiere.



termico: solo predisposizione in quanto cantiere.



condizionamento: non presente in quanto cantiere.



citofonico: non presente in quanto cantiere.



fognatura: Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, deve essere realizzato il collegamento alla pubblica fognatura.



elettrico: solo predisposizione in quanto cantiere.



gas: non presente in quanto cantiere.



Delle Strutture:

scale esterne: esterna di collegamento tra il piano terra e il piano primo. costruite in cemento armato

nella media



, il servoscala è assente. non presente rivestimento e parapetto in quanto cantiere.

solai: soletta in cemento armato in opera

scale interne: interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo. realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. non presente rivestimento e parapetto in quanto cantiere. .

balconi: costruiti in cemento armato. non presente pavimentazione e parapetto in quanto cantiere.

copertura: capanna costruita in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

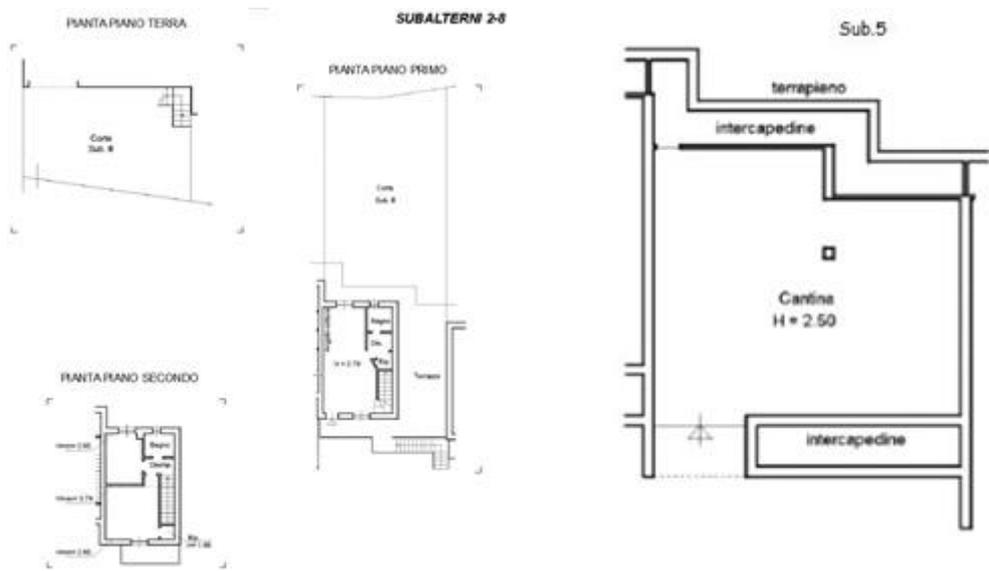
nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento comprensivo di tutte le pertinenze	111,00	x	100 %	=	111,00
quota di 1/3 di proprietà del corpo di fabbrica da ultimare da dividere con le unità oggetto dei Lotti del presente elaborato peritale, della superficie di circa 43mq , ragguagliato a vano utile	43,00	x	10 %	=	4,30
Totale:	154,00				115,30



ACCESSORI:

cantina.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 65 mq, rendita 114,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 4,6,8.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. A una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte da intercapedine accessibile tramite due aperture. All'interno della cantina sono presenti due pilastri della struttura portante del fabbricato. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina ragguagliata a vano utile	65,00	x	25 %	=	16,25
Totale:	65,00				16,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,30	x	1.350,00	=	155.655,00
Valore superficie accessori:	16,25	x	1.350,00	=	21.937,50
					177.592,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Situazione complessiva attuale appartamenti, pertinenze, aree condominiali e corpo di fabbrica da ultimare (stato di consistenza)	-53.277,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 124.314,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 124.314,75

BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 11 deve essere realizzato adiacente all'immobile oggetto del Lotto 3, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 14, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 9,12,19,18.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3),

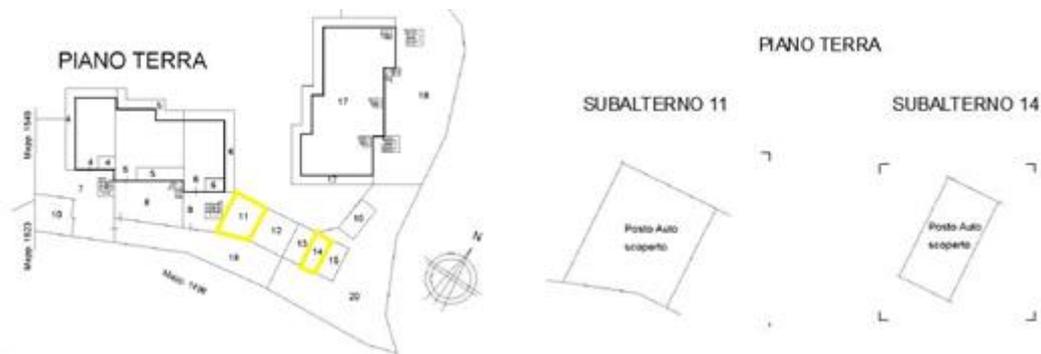


sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 13,15,20.

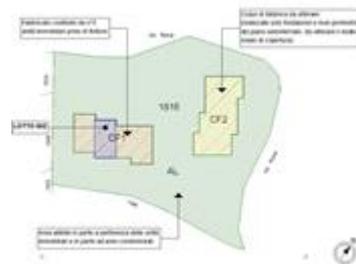
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 3), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due ed un seminterrato piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- spazi verde
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- ospedale
- campo da calcio
- parco giochi



negozi al dettaglio
supermercato

al di sotto della media 
al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 Km
ferrovia distante 12 Km
porto distante 18 Km

al di sotto della media 
al di sotto della media 
mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
mediocre 
mediocre 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono due posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 3). I due posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente quello identificato con il subalterno 11 deve essere realizzato adiacente all'immobile oggetto del Lotto 3, mentre quello identificato catastalmente con il subalterno 14, deve essere realizzato in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in



atti (allegato 3), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 4) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	25,00	x	100 %	=	25,00
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 250,00 = **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni, si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili. Si precisa che, si ha avuto la difficoltà a reperire beni analoghi a causa della scarsità di immobili contrattati nell'ultimo anno, di conseguenza si è fatto un confronto tra le offerte delle agenzie immobiliari e le quotazioni Omi ed il Borsini Immobiliare. Nel caso in questione il valore attribuito, visti i prezzi correnti, deriva dall'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche (anno di



costruzione, conformazione, distribuzione degli spazi interni, finiture, impianti, esposizione etc..) che intrinseche (viabilità, parcheggi e servizi). Infine, si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto e dell'intero complesso come descritto in precedenza, ed altresì della situazione dal punto di vista urbanistico/edilizio accertata nel corso dei sopralluoghi e posta a confronto con quanto rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Follo.

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 ufficio tecnico di Follo, agenzie: zona, osservatori del mercato immobiliare zona, ed inoltre: OMI

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	115,30	16,25	124.314,75	124.314,75
B	posto auto	38,00	0,00	9.500,00	9.500,00
				133.814,75 €	133.814,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.314,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.731,48**

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: **€. 83,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **118,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 2 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente



elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 2.
- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 2.
- foglio 2 particella 1616 sub. 3-9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 2,21,19,11,8,18.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due ed un seminterrato piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 5,9,18.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. A una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte e nel lato esterno, da



intercapedine accessibile tramite apertura. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

B **posto auto** a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono tre posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). I tre posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente dovranno essere realizzati in prossimità dell'accesso principale dell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 11,13,18,19.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.
- foglio 2 particella 1616 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 14 e 20.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che



rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 18,20.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.493,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.700,00
Data della valutazione:	13/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da due corpi da fabbrica di cui, uno costituito da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, in merito alle tre unità abitative devono essere completati tutti gli impianti, le finiture interne (pavimenti, infissi interni ed esterni, sono presenti solamente la protezione degli infissi esterni), per quanto concerne l'area esterna, devono essere realizzati, parte delle recinzioni, cancelli, parapetti delle singole unità immobiliari, collegamento fognario, allacci utenze, canalizzazione acque piovane, corti di pertinenza delle abitazioni, illuminazione esterna, pavimentazioni in generale, salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

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:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 26/04/2012 a firma di Pubblico ufficiale Tomaselli Gustavo ai nn. 2206 di repertorio, trascritta il 11/05/2012 ai nn. 3433/2669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Atto di sottomissione.

La formalità è riferita solamente a particella 1494..

L'aggiudicatario dovrà rispettare quanto riportato integralmente all'interno del suindicato documento.

ATTO TRA VIVI, stipulata il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, trascritta il 07/02/2012 ai nn. 1007/792, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a particelle 1494 e 1496.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2016 a firma di Notaio Infantino ai nn. 41836/18956 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.500.000.

Importo capitale: 750.000.

Durata ipoteca: 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/01/2024 a firma di U.N.E.P. Tribunale di La Spezia ai nn. 10/2024 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a La Spezia ai nn. 1921/1588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Gli immobili necessitano dell'attestato di prestazione energetica, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2015 a firma di Notaio Infantino ai nn. 40625/17914 di repertorio, registrato il 22/04/2015 a La Spezia ai nn. 2226 1T.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

La suddetta società ha acquistato [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 11/07/1981 fino al 24/01/2012), con atto stipulato il 11/07/1981 a firma di Notaio Ferrara ai nn. 198.215/7583 di repertorio, registrato il 22/07/1981 a La Spezia ai nn. 3520 vol.24/1, trascritto il 27/07/1981 a La Spezia ai nn. 3227.

Il titolo è riferito solamente a mappale 498 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2012 fino al 10/04/2015), con atto stipulato il 24/01/2012 a firma di Notaio Di Marino ai nn. 5386/3445 di repertorio, registrato il 06/02/2012 a La Spezia ai nn. 564 1T, trascritto il 07/02/2012 a La Spezia ai nn. 1006/791 - 1007/792.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1494 che successivamente ha originato l'attuale mappale..

Nella copia dell'atto sopra citato è riportato che "per effetto della costituzione del diritto di servitù di cui al presente atto la [REDACTED] indice edificabile del detto terreno costituito in fondo servente [REDACTED] quale proprietaria del fondo dominante potrà pertanto avvalersi di tale rinuncia ai fini delle domande di concessione che potrà proporre agli Enti ed Organi pubblici competenti per la sua futura attività edificatoria. La [REDACTED] s' impegna a fare tutto quanto necessario o utile sottoscrivendo anche gli atti e i documenti amministrativi che si rendessero necessari o utili affinché il Comune avvenga al rilascio delle autorizzazioni edilizie relative". Il tutto e quanto altro meglio indicato, nella copia della compravendita (allegato 7), allegata al presente elaborato peritale. La suddetta società ha acquistato dall [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 16/04/2024, avente come oggetto l'approvazione AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997 E S.M.I. CON RISPOSTA AD OSSERVAZIONI ALLA DCC N. 25 DEL 28/11/2023 AVENTE AD OGGETTO ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL P.U.C. EX ART. 43 L.U.R. N° 36/97 E S.M.I. E DEL RELATIVO RAPPORTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI CUI ALLA L.R. N° 32/2012 E S.M.I., ricade in "AMBITI DELLA RIQUALIFICAZIONE (art. n°28 L.R. n°36/97" in AMBITI SATURI art. n°20 (Zona omogenea BD.M. n°1444/68.

Si precisa che, le sottoelencate pratiche rilasciate dal Comune di Follo risultano scadute.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire N. **66/10 del 10/05/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 10/12/2010 con il n. 10966 di protocollo, rilasciata il 10/05/2012 con il n. 3958 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 18/06/2015 prot.n. 4591 richiesta la voltura della concessione alla [REDACTED]

Permesso di Costruire N. **18/2015 del 30/03/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n°8 unità abitative, presentata il 30/12/2015 con il n. 10358 di protocollo, rilasciata il 30/03/2016 con il n. 2336 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Inizio lavori 08/09/2015, protocollo n°6502 del 08/09/2016. Autorizzazione paesaggistica n°15/17 del 12/06/2018.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) N. **7479/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere per la realizzazione di linea scarico acque meteoriche e reflue, presentata il 23/10/2017 con il n. 7479 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Fare riferimento al punto 8.3.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, si è constatato che tra la planimetria attuale depositata in atti (allegato 5) e la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 6), ci sono delle difformità riguardanti solamente la cantina identificata catastalmente con il subalterno 6, in quanto nella planimetria catastale è rappresentata l'intercapedine in prossimità dell'ingresso, in realtà la stessa è stata realizzata in corrispondenza dell'angolo della cantina ed è stata creata un'apertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sanare con l'ausilio di tecnico abilitato, tale difformità, non prima di avere sistemato la situazione dal punto di vista urbanistico, punto 8.3.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione comprensivi di oneri tecnici e diritti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a cantina





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa innanzitutto come già detto in precedenza, i titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Follo sono scaduti e che l'intero complesso è un cantiere in stato di abbandono in fase di realizzazione. Detto questo, ponendo a confronto la planimetria dello stato dei luoghi (allegato 6) e i grafici allegati ai sopra citati titoli, si evince che in merito all'appartamento lo stesso risulta privo di ogni finitura, più precisamente, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura etc.. Per le aree esterne, gli accessi di pertinenza agli immobili sono privi di pavimentazioni, parapetti etc. e quelle comuni, come le strade di accesso e i parcheggi e le corti di pertinenza, non sono ancora stati realizzati e attualmente sono invasi da una fitta vegetazione. In riferimento alla cantina, non è stata realizzata la parte di intercapedine in corrispondenza delle aperture. In riferimento al corpo di fabbrica da ultimare, in quanto ad oggi risulta realizzato in parte solamente il piano terra, dal progetto era prevista la realizzazione di altre tre unità abitative, identiche a quelle già costruite e non ancora ultimate. Il tutto salvo quanto altro non puntualmente rilevabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di colloquio con tecnico Comunale è stato riferito che, come citato in precedenza, secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente l'area di cui è parte l'oggetto di pignoramento, ricade in Ambiti saturi, di conseguenza può essere ultimato quello già realizzato, e non si possono costruire nuovi volumi. Detto questo, per ultimare la situazione sopra descritta, l'aggiudicatario tramite tecnico abilitato, deve presentare Permesso di Costruire o in alternativa S.C.I.A. alternativa al P.D.C., autorizzazione paesaggistica, fine lavori, presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art.24 DPR 380/01 e s.m.i. corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge, salvo quanto altro necessario per ottenimento delle relative autorizzazioni al momento non determinabili, se non alla presentazione delle stesse e quindi degli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si precisa che per tutte le suddette pratiche, sono da considerarsi gli oneri tecnici, pagamento bolli, diritti, delle sanzioni e quanto altro necessario, da stabilirsi alla presentazione delle stesse. Salvo eventuale riconducibilità degli interventi di natura di entità minore alla casistica di cui art.34 bis comma 1 e 2 del DPR 380/01 s.m.i. L'importo stimato è fatto salvo gli esiti istruttori definitivi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente delle valutazioni e della quantificazione degli oneri, eventuali



sanzioni, diritti, bolli dovuti ai sensi di legge, lo stesso deve intendersi al giudizio di stima provvisoria e non facilmente determinabile allo stato attuale in termini definitivi, in quanto come detto in precedenza, anche gli stessi possono essere accertati solamente in fase di procedimento istruttorio edilizio ai sensi del DPR 380/01 s.m.i. e della L.241/90 e s.m.i.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Costi complessivi intero complesso immobiliare: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: quattro mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono presenti impianti, solamente predisposizioni, in quanto attualmente è un cantiere .

BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **118,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 2 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli



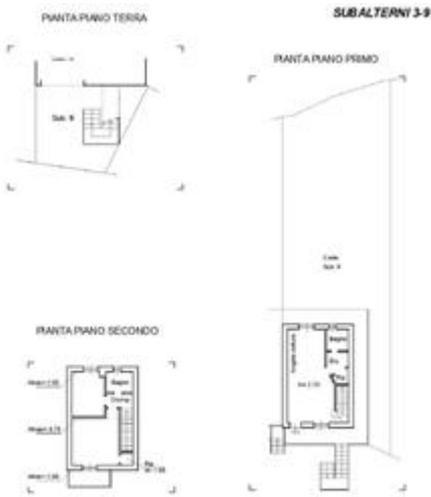
effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia alla cantina che all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno e angolo cottura, collegato direttamente ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno ed a un piccolo ripostiglio ricavato al di sotto della scala di collegamento con il piano soprastante e corte di pertinenza nella zona retrostante l'appartamento. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, una camera singola ed il bagno. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterno 18 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 2.
- foglio 2 particella 1616 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 17,9,20,21 e strada.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare. ALTRESI' SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DI DETTO SUBALTERNO CORRISPONDE ALLA QUOTA DI 1/3, DA DIVIDERE CON LE UNITA' ABITATIVE OGGETTO DEI LOTTI 1 E 2.
- foglio 2 particella 1616 sub. 3-9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 485,73 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 2,21,19,11,8,18.
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

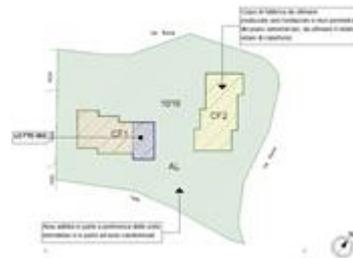


L'intero edificio sviluppa tre piano, due ed un seminterrato piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- spazi verde
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- ospedale
- campo da calcio
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 6,5 Km
- ferrovia distante 12 Km



porto distante 18 Km

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un appartamento con annessi, cantina, posti auto scoperti e corti esterne, ed una quota della proprietà di 1/3 contestualmente alle unità immobiliari oggetto dei Lotti 1 e 2 del corpo di fabbrica da ultimare e corte annessa, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso si trova, in adiacenza ad un incrocio nella parte alta, in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato da muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato da due palazzine di cui, una composta da tre unità immobiliari sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine e agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica da ultimare posto in adiacenza alla strada, dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente, ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso, dove la realizzazione di tutte le aree condominiali sono a carico delle unità abitative oggetto dei tre Lotti, che costituiscono il presente elaborato peritale. Altresì la parte alta del complesso immobiliare è attraversata da linea aerea su palo. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). L'appartamento ha una forma regolare avente un orientamento nord/ovest sud/est, ed è sviluppato su due piani, piano primo e piano secondo, il cui accesso avviene dalla corte al piano terra, che da accesso sia al box sia all'appartamento tramite scala esterna di pertinenza dell'immobile, ed è così composto, il piano primo da un locale unico suddiviso da soggiorno la zona antistante l'ingresso, che si trova nella parte a valle e da angolo cottura la parte a monte. Detto locale è areato da porta e finestra che si affacciano sul pianerottolo di collegamento tra la scala e l'appartamento, e da porta finestra nell'angolo cottura, dalla quale si accede al marciapiede che circonda il fabbricato e alla corte di pertinenza dell'appartamento. Da detto locale, si accede ad un piccolo disimpegno che da accesso al bagno areato da finestra antistante il marciapiede e la corte sopra citata, ed al ripostiglio ricavato sotto la scala di collegamento interna dei due piani. Il piano secondo è costituito da disimpegno, antistante la scala di collegamento dei due piani, la camera doppia prospiciente nella



parte a valle del fabbricato, all'interno della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza della scala suddetta, ed è areata da porta finestra che la collega al balcone. Nella zona lato monte si trovano, il bagno e la camera singola, entrambi areati da finestre che si affacciano sulla corte di pertinenza citata in precedenza. Il solaio soffitto del piano secondo, corrisponde al solaio della copertura avente tipologia a capanna, di conseguenza l'altezza interna dell'appartamento risulta variabile. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: non presenti in quanto cantiere.



rivestimento interno: non presente in quanto cantiere.



manto di copertura: realizzato in tegola con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente pannello isotec spessore 6cm.

nella media



pavimentazione interna: non presente in quanto cantiere.



pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in presente. Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, è presente cappotto termico spessore 8cm.

nella media



pavimentazione esterna: non presente in quanto cantiere.



cancello: non presente in quanto cantiere.



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: no

al di sotto della media



infissi esterni: non presenti in quanto cantiere.



rivestimento esterno: non presente in quanto cantiere.



Degli Impianti:

idrico: non presente in quanto cantiere.



termico: solo predisposizione in quanto cantiere.



condizionamento: non presente in quanto cantiere.



citofonico: non presente in quanto cantiere.



fognatura: Da informazioni ricevute dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi, deve essere realizzato il collegamento alla pubblica fognatura.



elettrico: solo predisposizione in quanto cantiere.



gas: non presente in quanto cantiere.



Delle Strutture:

scale esterne: esterna di collegamento tra il piano terra e il piano primo. costruite in cemento armato, il servoscala è assente. non presente rivestimento

nella media



e parapetto in quanto cantiere.

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo. realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. non presente rivestimento e parapetto in quanto cantiere. .

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in cemento armato. non presente pavimentazione e parapetto in quanto cantiere.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: capanna costruita in cemento armato

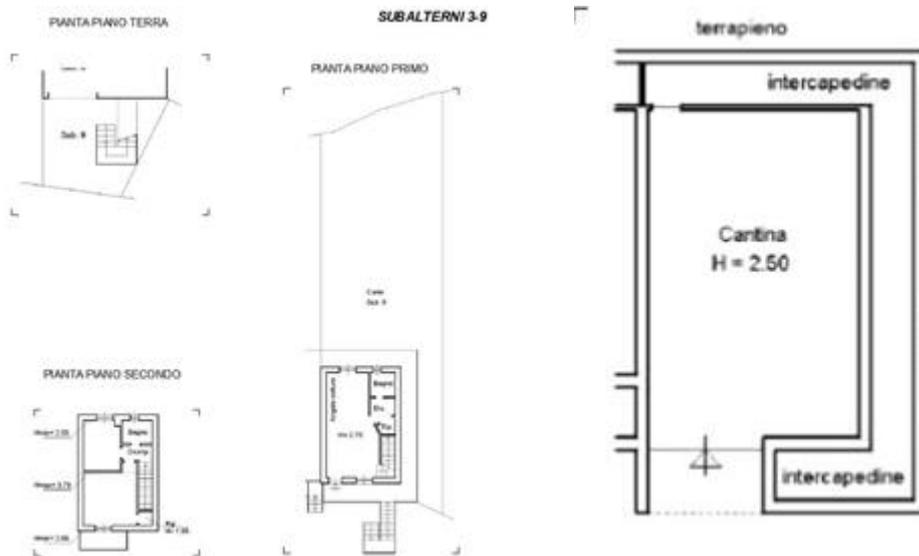
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento comprensivo di tutte le pertinenze	114,00	x	100 %	=	114,00
quota di 1/3 di proprietà del corpo di fabbrica da ultimare da dividere con le unità oggetto dei Lotti del presente elaborato peritale, della superficie di circa 43mq , ragguagliato a vano utile	43,00	x	10 %	=	4,30
Totale:	157,00				118,30



ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 1616 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: terrapieno, mappale 1616 subalterni 5,9,18.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra sotto all'appartamento di cui al Corpo A, e come lo stesso risulta priva di finiture e quindi da ultimare, il cui accesso avviene dalla corte di pertinenza dell'appartamento stesso, raggiungibile da aree comuni a tutto il complesso. A una conformazione regolare ed è composta da un locale unico, circoscritto nella parte a monte e nel lato esterno, da intercapedine accessibile tramite apertura. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina ragguagliata a vano utile	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	40,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,30	x	1.350,00	=	159.705,00
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.350,00	=	13.500,00
					173.205,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Situazione complessiva attuale appartamenti, pertinenze, aree condominiali e corpo di fabbrica da ultimare (stato di consistenza)	-51.961,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 121.243,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121.243,50



BENI IN FOLLO VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FOLLO Via Roma snc, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono tre posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). I tre posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente dovranno essere realizzati in prossimità dell'accesso principale sdell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1616 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018
Coerenze: mappale 1616 subalterni 11,13,18,19.

Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso



immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/201

Coerenze: mappale 1616 subalterni 14 e 20.

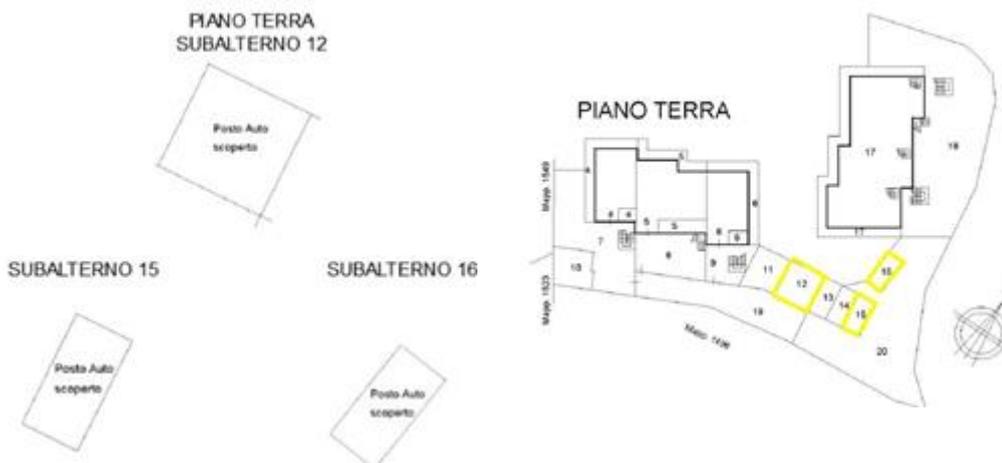
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

- foglio 2 particella 1616 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc., piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione protocollo n.SP0037872 del 05/06/2018

Coerenze: mappale 1616 subalterni 18,20.

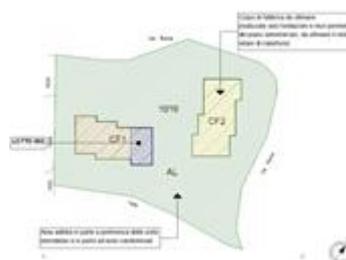
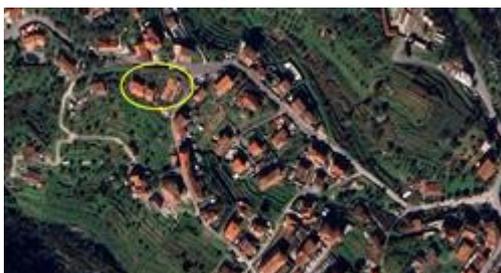
Si precisa che, le aree identificate catastalmente con i subalterni 19, 20 e 21, che rappresentano le aree di accesso alle unità immobiliari poste in fregio alla strada (allegato 5), sono beni comuni non censibili a tutti gli immobili che fanno parte del complesso immobiliare.

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono posto nelle vicinanze del paese di Follo per tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 18 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, sono tre posti auto scoperti, che fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Follo (SP) in Via Roma snc. Il terreno su cui è stato realizzato il complesso, si trova in adiacenza ad un incrocio nella parte alta e in adiacenza a proprietà private escluse dal presente pignoramento la parte bassa, è pressoché regolare avente una morfologia pianeggiante la parte orientata a sud mentre a gradoni quella a nord, il cui confine risulta materializzato con muretti con sovrapposta rete plastificata per quasi la totalità del suo sviluppo, ad eccezione di un tratto di confine nella parte a nord-ovest ed uno ad ovest, il quale risulta materializzato da rete elettrosaldata. Il complesso ad oggi è a tutti gli effetti un cantiere in evidente stato di abbandono ed è formato, da due palazzine di cui costituite da tre unità immobiliari, sviluppate su tre piani, piano terra, primo e secondo, dove al piano terra sono state realizzate le cantine agli altri piani le unità abitative, l'altra è costituita da un corpo di fabbrica posto in adiacenza alla strada in fase di realizzazione dove ad oggi risultano realizzate le fondazioni e i muri perimetrali del piano terra, mentre è da ultimare il relativo solaio di copertura. Si precisa che, tale corpo di fabbrica prima di essere ultimato, necessita di stato di consistenza che identifichi le sue reali condizioni e allo stesso tempo le procedure da attuare, considerato che lo stesso è in stato di abbandono da diversi anni, tale situazione ha avuto un'influenza notevole nella valutazione complessiva degli immobili. Il complesso è dotato di due ingressi attualmente coperti da fitta vegetazione, quello principale a valle con accesso alle cantine presenti nella palazzina da ultimare dal punto di vista delle finiture, ed uno nella parte a monte con accesso al corpo di fabbrica da ultimare, che come detto in precedenza è stata iniziata solamente la costruzione del piano terra. In prossimità dell'ingresso principale, è stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato a sostegno del terrazzamento dove è stata realizzata la palazzina da ultimare nelle finiture. Si precisa che il complesso attualmente è a tutti gli effetti un cantiere, in quanto gli appartamenti risultano ancora da ultimare nelle finiture e le aree esterne sono da realizzare completamente e ad oggi risultano inaccessibili in quanto è presente una fitta



vegetazione, di conseguenza anche i posti auto scoperti non risultano materializzati. Tutte le aree esterne, da quello che si evince dalla documentazione catastale attualmente in atti, sono suddivise in aree di pertinenza delle singole unità immobiliari, posti auto scoperti e beni comuni a tutte le unità abitative presenti nel complesso. Il tutto come meglio indicato nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5). I tre posti auto scoperti, attualmente non sono materializzati, in quanto come precedentemente detto tutta l'area esterna non è ancora stata realizzata e ad oggi è coperta da fitta vegetazione, comunque catastalmente dovranno essere realizzati in prossimità dell'accesso principale sdell'intero complesso immobiliare. Il tutto come meglio indicato, nella documentazione catastale attualmente in atti (allegato 5), la planimetria dello stato dei luoghi attuale (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato 9), allegati al presente elaborato peritale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	25,00	x	100 %	=	25,00
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa. Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più (International Valuetion Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 250,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, dove i deboli segnali di ripresa della domanda sono stati annullati dall'emergenza epidemiologica appena trascorsa.



Si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni, si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard), mediante il calcolo della superficie commerciale a cui sono stati sommati tutti gli accessori diretti ed indiretti (balcone, terrazzo, corte) e ragguagliati a vani utili. Si precisa che, si ha avuto la difficoltà a reperire beni analoghi a causa della scarsità di immobili contrattati nell'ultimo anno, di conseguenza si è fatto un confronto tra le offerte delle agenzie immobiliari e le quotazioni Omi ed il Borsini Immobiliare. Nel caso in questione il valore attribuito, visti i prezzi correnti, deriva dall'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche (anno di costruzione, conformazione, distribuzione degli spazi interni, finiture, impianti, esposizione etc..) che intrinseche (viabilità, parcheggi e servizi). Infine, si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto e dell'intero complesso come descritto in precedenza, ed altresì della situazione dal punto di vista urbanistico/edilizio accertata nel corso dei sopralluoghi e posta a confronto con quanto rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Follo.

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 Follo, agenzie: zona, osservatori del mercato immobiliare zona, ed inoltre: OMI

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	118,30	10,00	121.243,50	121.243,50
B	posto auto	51,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				133.993,50 €	133.993,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.493,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.749,35**

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:	€. 44,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.700,00

data 13/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Daniele Sciaccaluga

