



TRIBUNALE ORDINARIO

LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** OMISSIS ***

DEBITORE:

*** OMISSIS ***

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Linda Farnesi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2024

TECNICO INCARICATO:

PAOLO MEDDA

CF: MDDPLA63B22E463U
con studio in La Spezia (SP)
Via Vittorio Veneto, 236
telefono: 0039 0187 730283
email: geom.paolo.medda@gmail.com
PEC: paolo.medda@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina** sito nel Comune di La Spezia (SP), Via Giacomo Puccini n. 28, della superficie commerciale di **mq. 122,50**.

Trattasi di appartamento posto al primo piano di edificio di civile abitazione, composto da ingresso / corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e tre camere, oltre a due balconi (cucina e soggiorno) e con pertinenziale locale cantina posto al piano terra; l'appartamento ha altezza utile interna di circa m. 3,00 (variabile nei singoli locali da m. 2,98 a m. 3,02) mentre la cantina ha altezza utile interna di m. 2,52; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 134,10, di cui circa mq. 116 l'appartamento, circa mq. 8,50 i balconi e circa mq. 9,60 la cantina.

Si precisa che l'immobile comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare sulla pertinenziale circostante ampia area scoperta (Mappale 841), comune all'intero edificio (civici n.ri 26, 28, 30 e 32) ed al limitrofo edificio Mappale 819 (civici n.ri 34 e 36), e sul locale terraneo, non autonomamente censito, comune alle porzioni di edificio di cui ai civici n.ri 26 e 28 della Via Giacomo Puccini.

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di La Spezia al Foglio 14, Mappale 1625, Subalterno 8 (ex Mappale 818, Subalterno 8) – Z.C. 1, Cat. A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale mq. 119 (sup. escluse aree scoperte mq. 117), Via Giacomo Puccini n. 28, piano 1, R.C. € 885,72; intestato a:

- *** OMISSIS ***, proprietaria per 1/3;
- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/3;
- *** OMISSIS ***, proprietario per 1/3.

Coerenze:

- l'appartamento confina ai lati con il vano scale condominiale, dal quale ha accesso, con l'appartamento di cui al sub. 7, con aria sulla corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841, con il piano terra (cantine) dell'attigua porzione di edificio di cui al civico n. 30 della Via Giacomo Puccini e nuovamente con aria sulla corte pertinenziale di cui al Mappale 841; sotto in parte con il porticato condominiale, in parte con la cantina pertinenziale all'appartamento stesso ed in parte con altre cantine di proprietà di terzi e con corridoio comune di accesso alle cantine stesse, sopra con l'appartamento di cui al sub. 10;
- la cantina confina ai lati con corridoio comune, da cui ha accesso, con altre cantine di proprietà di terzi, con il porticato condominiale e sul lato verso monte con la corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento di cui costituisce pertinenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 165.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.800,00

Data della valutazione:

07/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Signora *** OMISSIS *** e che vi ha posto la residenza unitamente al proprio nucleo familiare, in forza del contratto di "locazione ad uso abitativo" stipulato con la Signora *** OMISSIS *** (esecutata) in data 20/05/2020 e registrato a La Spezia il 01/06/2020 al n. 2.453 serie 3T, quindi precedente al verbale di pignoramento immobiliare da cui scaturisce la presente procedura esecutiva (29/01/2024 – trascritto il 19/02/2024) **e per tanto ad essa opponibile.**

Dal sopra detto contratto di locazione si evince:

- che la durata del contratto è di cinque anni, decorrenti dalla data del 20/05/2020, avente quindi scadenza alla data del 19/05/2025 con tacito rinnovo per altri due anni salvo eventuale disdetta motivata da parte del locatore da effettuarsi a mezzo A.R. almeno sei mesi prima della scadenza;
- che il canone di locazione annuo è stato convenuto in € 3.600,00, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto del Notaio Rosario Patané del 29/10/2014, repertorio n. 90.033, iscritta a La Spezia in data 7/11/2014 al Reg. Part. n° 904 a favore della *** OMISSIS *** e contro gli esecutati, ciascuno per la propria quota della piena proprietà ed insieme per l'intero, relativamente all'immobile pignorato.

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

Durata: 15 anni

Si precisa che trattasi del titolo esecutivo su cui si fonda il pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

- b) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale della Spezia in data 28/05/2015, repertorio n. 475, iscritta a La Spezia in data 4/12/2015 al Reg. Part. n° 1245 a favore di *** OMISSIS *** e contro *** OMISSIS *** (esecutato) relativamente a più immobili di sua proprietà, tra i quali la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

Importo capitale: € 100.000,00 --- Importo ipoteca: € 100.000,00

- c) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emanato dalla *** OMISSIS *** in data 13/02/2023, repertorio n. 2.401, iscritta a La Spezia in data 14/02/2023 al Reg. Part. n° 122 a favore della *** OMISSIS *** e contro *** OMISSIS *** (esecutato) relativamente a vari immobili di sua proprietà, tra i quali la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

Importo capitale: € 126.666,85 --- Importo ipoteca: € 253.333,70

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale della Spezia in data 29/01/2024, repertorio n. 235, trascritto a La Spezia in data 29/02/2024 al Reg. Part. n° 1424 a favore della *** OMISSIS *** e contro gli esecutati, ciascuno per la propria quota della piena proprietà ed insieme per l'intero, relativamente all'immobile pignorato.

Trattasi del pignoramento da cui scaturisce la presente procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non conosciute
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	Non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non conosciute
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile pignorato è ricompreso in ampio edificio costituito da vari corpi aventi autonomo accesso mediante il rispettivo atrio con il relativo vano scale, di cui ai civici n.ri 26 – 28 – 30 – 32 della Via Giacomo Puccini, edificio per il quale non risulta essere stato costituito un Condominio e/o un Supercondominio, cosicché la gestione delle spese condominiali, se e come esistenti, viene effettuata con riferimento a ciascun corpo, o meglio a ciascun atrio / vano scale, e direttamente dai condomini che lo compongono, essendo informalmente affidata ad uno di essi.

Non si ha quindi conoscenza delle eventuali spese ordinarie e/o straordinarie inerenti le parti comuni dell'intero edificio o del singolo corpo, parti comuni che sono quelle stabilite dal Codice Civile ed in particolare il sedime, le strutture, le facciate e le coperture, oltre che il porticato al piano terra, che è ricompreso nel sedime dell'edificio, e gli atrii di ingresso con i relativi vani scala (n° 4).

Per quanto riguarda il corpo in cui è ricompreso l'immobile pignorato, di cui al civico 28, si precisa:

- che il porticato di cui è dotato e da cui ha accesso è unito, senza soluzione di continuità, con quello del corpo di cui al civico n. 26, avente anch'esso accesso da tale porticato, essendo quindi comune ad entrambi tali corpi (civici n.ri 26 e 28);
- che il suo atrio, con il relativo vano scale, è comune agli appartamenti, con le relative cantine pertinenziali, che lo utilizzano, precisando che dall'atrio si dipartono due corridoi di accesso ai vari locali cantina e quindi anch'essi comuni a tali immobili;
- che sulla base della planimetria catastale dell'immobile pignorato, come per altro confermato dal relativo atto di cessione della proprietà del 1983 (vedi successivo punto 6.2), risulta la sussistenza di un ampio locale terraneo comune ai corpi di edificio distinti coi numeri civici 26 e 28, locale ricompreso nel sedime di entrambi tali corpi di edificio ed accessibile tramite i corridoi comuni che si dipartono dai rispettivi atrii di ingresso; **si precisa che dall'atrio del corpo di cui al civico n. 28, ove è ricompreso l'immobile pignorato, si diparte un corridoio comune ove è presente una porta di accesso al suddetto locale comune, ma che al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente tale porta risultava chiusa a chiave e che l'occupante dell'immobile pignorato non era in possesso di tale chiave, non essendo per altro a conoscenza della sussistenza di tale locale comune;**
- che tale corpo di edificio è dotato di un volume sottotetto accessibile mediante botola posta a soffitto del vano scale comune, **sottotetto che nel già sopra citato atto di cessione della proprietà del 1983 non risulta essere stato menzionato tra le parti comuni dell'edificio o comunque tra le parti di proprietà, pro quota proporzionale, dell'immobile pignorato.**

Occorre altresì rappresentare:

- che l'intero edificio di cui ai civici n.ri 26 – 28 – 30 – 32 della Via Giacomo Puccini, identificato catastalmente con il Mappale 1625 (ex Mappale 818) è stato costruito dallo *** OMISSIS *** contestualmente ad altro limitrofo edificio, di cui ai civici n.ri 34 – 36 della stessa Via Giacomo Puccini, identificato catastalmente con il Mappale 819;

- che i due sopra detti edifici sono ubicati all'interno di un'ampia area scoperta identificata catastalmente con il Mappale 841, la quale risulta tutt'ora intestata al summenzionato *** OMISSIS *** (ora divenuto *** OMISSIS ***);
- che la suddetta area è di fatto pertinenziale ai due sopra detti edifici (Mappale 1625 e Mappale 819), in quanto occupata in parte dai percorsi di accesso agli edifici, in parte da altri percorsi / aree pavimentati e per la maggior parte da aree a verde;
- che in particolare l'immobile pignorato, con il già più volte citato atto di cessione della proprietà del 1983, **è stato trasferito unitamente alla corrispondente quota proporzionale di comproprietà su tale area scoperta "residuata dalla costruzione di detto complesso edilizio e comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26-28-30-32-34 e 36 di Via Puccini"**.

In ultimo e per quanto di conoscenza relativamente all'immobile pignorato non risultano cause in corso od atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, mentre per quanto riguarda i vincoli sovraordinati a cui esso è sottoposto si rimanda a quanto in proposito indicato al paragrafo relativo alla sua situazione urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** OMISSIS *** , proprietaria per 1/3;
- *** OMISSIS *** , proprietario per 1/3;
- *** OMISSIS *** , proprietario per 1/3.

in forza della successione del Signor *** OMISSIS *** , apertasi in data 3/12/2012, e di cui alla Denuncia di Successione registrata a La Spezia in data 4/11/2013 al n. 2302 vol. 9990 e trascritta a La Spezia in data 9/01/2014 al Reg. Part. n° 93, mediante la quale la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato in capo al de cuius è stata devoluta per legge al coniuge *** OMISSIS *** ed ai due figli *** OMISSIS *** , per la quota di 1/3 ciascuno.

Al riguardo si precisa che non risulta trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità da parte dei suddetti eredi (esecutati), ritenendo comunque che l'atto di mutuo dagli stessi stipulato nel 2014, costituente per altro il titolo esecutivo su cui si fonda la presente procedura esecutiva, sia da considerarsi quale titolo equipollente alla suddetta accettazione tacita dell'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** OMISSIS *** , prop. per 1/1;

in forza della successione della Signora *** OMISSIS *** , apertasi in data 19/04/2011, di cui alla Denuncia di Successione registrata a La Spezia il 17/04/2012 al n. 746 vol. 9990 e trascritta a La Spezia in data 7/06/2012 al Reg. Part. n° 3209, mediante la quale la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato è stata devoluta per legge al figlio *** OMISSIS *** .

Al riguardo si precisa, per quanto occorrer possa, che non risulta trascritta la relativa accettazione tacita dell'eredità da parte del suddetto * OMISSIS *** e che non sussiste alcun atto ad essa equipollente.**

- *** OMISSIS *** , prop. per 1/1;

in forza dell'atto di cessione della proprietà di alloggio di cui alla scrittura privata con firme autenticate dal Notaio Fiammetta Chiarandini in data 4/10/1983, repertorio n. 1.217, ed in data 14/11/1983, repertorio n. 1.315, registrata a La Spezia il 25/11/1983 al n. 1946 vol. 17 e trascritta a La Spezia l'1/12/1983 al m. 6796 d'ordine e n. 5586 particolare, mediante la quale lo *** OMISSIS *** trasferiva l'immobile pignorato alla Signora *** OMISSIS *** , quale vedova di *** OMISSIS *** , assegnatario di tale alloggio e deceduto il data 22/04/1978, e ad esso subentrata nel relativo contratto di locazione a far data dall'1/06/1979.

Si precisa che nel suddetto atto l'immobile era stato identificato catastalmente con il Mappale 818 Subalterno 8, poi divenuto l'attuale Mappale 1625 Subalterno 8 a seguito della variazione catastale del 27/03/2013 n. SP0031841 per "bonifica identificativo catastale".

Si precisa altresì che nel suddetto atto è stato espressamente indicato che nella vendita sono comprese:

- la proporzionale quota di comproprietà sull'area coperta dal complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto, censita al N.C.T. di La Spezia al foglio 14 mappale 818 (nдр: ora Mappale 1625);
- la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta residuata dalla costruzione di detto complesso edilizio e comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26-28-30-32-34 e 36 di Via Puccini (nдр: Mappale 841);
- la proporzionale quota di comproprietà sul locale posto al piano terra, comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26 e 28 di Via Puccini, confinante di sopra in parte con appartamento di proprietà *** OMISSIS *** facente parte del fabbricato distinto con il n.c. 28 ed in parte con appartamento di proprietà *** OMISSIS *** (nдр: ricompreso nel fabbricato civico n. 26), di sotto con il suolo, dai lati con cantina dell'assegnatario *** OMISSIS *** , con corridoio d'accesso, con cantina di proprietà *** OMISSIS *** , salvo altri;

inoltre che *"Il bene sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ... l'alloggio non potrà essere destinato ad uso diverso da abitazione. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e di accettare l'immobile come sopra individuato con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo, e condizioni in cui si trova, senza alcuna garanzia per vizi occulti, con tutti i suoi accessori, accessioni, pertinenze, usi, diritti e con la proporzionale comproprietà su quanto per legge, uso, destinazione è di proprietà comune ed indivisibile dei condomini. Per ogni conseguente effetto, il valore proporzionale dell'alloggio di cui al presente contratto, ragguagliato a quello dell'intero edificio, risulta attualmente di n. 96,63 (novatasei virgola sessantatre) millesimi"*.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale, costituito da numerosi edifici con le relative aree pertinenziali, costruito dallo *** OMISSIS *** alla fine degli anni '60.

La costruzione di tale complesso, denominato "Quartiere residenziale La Spezia – Località La Scorza", è stata suddivisa in singoli interventi relativi ai vari edifici che lo compongono, tra i quali quello in cui è ricompreso l'immobile pignorato ed identificato come "Fabbricato H" che è stato costruito in forza della Licenza Edilizia di cui al Permesso n. 320 (Progetto n. 2949) rilasciato in data 2/08/1967.

In merito al suddetto "Fabbricato H" non risultano essere state presentate successive varianti ed è stato rilasciato in data 28/07/1970 il relativo Permesso di Abitabilità n. 46 dal quale risulta:

- che in data 4/12/1967 sono stati iniziati i lavori e che essi sono terminati in data 11/04/1969;
- che la costruzione del fabbricato risultava conforme al Permesso n. 320 del 2/08/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia l'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade completamente in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale – Tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario" di cui all'art. 13-A delle NCC del PUC.

Tale edificio ricade altresì:

- nello Organismo territorial elementare 4 La Scorza – Fossitermi;
- secondo il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) in zona TU – Tessuto Urbano;

ed inoltre è sottoposto ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Perimetro Urbano - Centro;
- Bacino idrografico del Canale Lagora;
- Suscettività al dissesto bassa – Dissesto basso Pg1;

- Classi di rischio incendi boschivi – livello 4;
- Destinazione geologica – classe c0;
- vincolo sismico in cui ricade l'intero territorio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nell'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato si riscontra, dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici progettuali del Permesso n. 320/1967 rilasciato per la sua costruzione, la presenza di varie difformità inerenti le parti comuni del corpo di cui al civico n. 28 e precisamente:

- spostamento della bucatiera esterna di accesso, al piano terra, dell'atrio / vano scale;
- diversa conformazione dell'atrio di ingresso al piano terra, con formazione di corridoi comuni per l'accesso alle cantine;
- mancata realizzazione delle rampe di scala di accesso al piano sottotetto e diversa conformazione della copertura a tetto con diminuzione della volumetria dell'edificio;
- diversa conformazione e finitura delle sistemazioni esterne dell'area pertinenziale, con riferimento alle aree pavimentate ed ai percorsi rappresentati nei grafici autorizzati.

In merito alle suddette opere e tenuto conto:

- che trattasi di opere eseguite in concomitanza della costruzione dell'edificio, come per altro acclarato da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che risalgono all'anno 1969, quindi in difformità del titolo edilizio rilasciato al riguardo;
- che la costruzione dell'edificio è iniziata in data successive al primo Settembre 1967, come acclarato dal permesso di abitabilità rilasciato dal Comune;
- che l'edificio è ubicato in zona non sottoposta ai vincoli del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m. e i., sia all'epoca della sua costruzione che all'attualità;
- che tali opere non costituiscono, ai sensi dell'art. 31 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. (nel prosieguo indicato per praticità come DPR), interventi eseguiti in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato;
- che tali opere non costituiscono, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32 del DPR e dell'art. 44 della L.R. n° 16/2008 e s.m. e i., variazioni essenziali del progetto approvato;
- che per tanto tali opere si configurano come parziali difformità dal titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio;
- che in merito alla costruzione dell'edificio non risultano essere stati emessi dal Comune ordini di demolizione o di riduzione in pristino ed è stato rilasciato dal Comune il Permesso di Abitabilità n° 46 del 28/07/1970;
- che per altro le modifiche interne dell'atrio, con formazione di corridoi comuni di accesso alle cantine, e quelle inerenti l'accesso al sottotetto, mediante botola in luogo della scala prevista a progetto, si configurano comunque, ai sensi dell'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del DPR, quali tolleranze esecutive e come tali, ai sensi del comma 3 del medesimo citato articolo del DPR, non costituiscono violazioni edilizie e devono essere dichiarate da tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'edificio di cui all'art. 9-bis del DPR e per il quale non rilevano le difformità presenti nelle singole unità immobiliari che lo compongono, ai sensi del comma 1-ter del medesimo art. 9-bis del DPR;

si ritiene che tali opere rientrino, ai sensi dell'art. 34-ter comma 4 del DPR, tra le parziali difformità dal titolo edilizio autorizzativo che sono soggette, in deroga all'art. 34 del DPR, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR e come tali non costituiscono violazioni edilizie che devono essere regolarizzate, ad esclusione solamente della modifica prospettica determinata dallo spostamento e modifica della bucatiera esterna di accesso all'atrio comune, opera questa che deve quindi essere regolarizzata mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del DPR. e quindi con il pagamento dell'oblazione di cui al comma 5, lettera b), del medesimo art. 36-bis del DPR.

Per la regolarizzazione della suddetta modifica prospettica occorre quindi sostenere le competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sopra citata oblazione ed i costi della valutazione del conseguente aumento di valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate necessaria per la sua determinazione, per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare, forfettariamente ed in via cautelativa vista l'aleatorietà dell'importo dell'oblazione, nella somma di € 5.000,00 e **che, rapportata alla quota proporzionale che risulta avere l'immobile pignorato sulle parti comuni come indicata nell'atto di vendita del 1983 (vedi precedente punto 6.2 della presente), è quindi a carico dell'immobile pignorato per l'importo forfettario di circa € 500,00.**

Nell'immobile pignorato si riscontra invece la presenza delle seguenti difformità:

- dal raffronto tra la planimetria catastale, risalente al 1969 ed i grafici progettuali del titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio, trattandosi quindi di opere realizzate in concomitanza della costruzione dell'edificio (1967–1969), si rileva:
 - la minor superficie accessoria dell'immobile costituita dai suoi balconi a seguito:
 - della mancata realizzazione del balcone previsto sul lato retrostante dell'edificio rispetto alla Via Puccini (lato verso monte);
 - del minimo allargamento laterale del balcone del soggiorno, allargamento non rappresentato nella planimetria catastale ma comunque riconducibile all'epoca di costruzione dell'edificio in quanto connesso con la mancata esecuzione, all'esterno del tamponamento del locale, di un pilastro strutturale;
 - della minima riduzione della profondità del balcone della cucina;
 - la trasformazione in finestra della porta finestra che era prevista progettualmente per l'accesso al balcone non realizzato;
 - il minimo ampliamento della superficie utile di uno dei locali camera posti sul lato verso monte dell'edificio, ampliamento determinato dalla costruzione del tamponamento esterno del locale sul filo esterno dei pilastri strutturali invece che sul loro filo interno, come era previsto progettualmente, ampliamento che risulta pari a circa mq. 1,50;
 - la minore altezza interna dei locali dell'appartamento (m. 2,98/3,02 in luogo dei previsti m. 3,05);
 - la diversa conformazione dell'ingresso/corridoio dell'appartamento, con creazione di un locale ripostiglio privo di finestrate e non previsto progettualmente;
 - nella cantina: la minore superficie calpestabile del locale; la maggiore, se pur di poco, altezza interna (m. 2,52 in luogo dei previsti m. 2,50); la realizzazione della porta interna di accesso al locale, in luogo di quella esterna prevista progettualmente; la modifica, con suo rimpicciolimento, della finestra del locale;
- dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, quindi opere realizzate dopo la costruzione dell'edificio ed aventi caratteristiche tali da poter essere ricondotte ad epoca precedente al primo Gennaio 2005, se non addirittura precedente al 17 Marzo 1985, si rileva:
 - la eliminazione delle porte interne della cucina e del soggiorno, con creazione in loro luogo di ampie bucatore di accesso a tali locali, eseguite su tamponamenti interni non portanti e lasciate prive di infisso;
 - la realizzazione nel bagno di un basso muretto di delimitazione della vasca.

In merito alle sopra indicate opere realizzate nell'immobile pignorato in concomitanza della costruzione dell'edificio e tenuto conto:

- che la originaria superficie utile dell'appartamento, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di La Spezia, risulta essere inferiore, se pur di poco, a mq. 100 e che si possono quindi applicare le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis lettera d), del DPR, e pari alla percentuale del 5% delle misure previste nel titolo edilizio autorizzativo;

- che la realizzazione di una maggiore superficie utile dell'appartamento (ampliamento camera) e la diversa altezza interna dei locali dell'appartamento e del locale cantina, risultano ricompresi nella sopra detta tolleranza costruttiva del 5% delle misure al riguardo indicate nel titolo edilizio autorizzativo, non costituendo quindi una violazione edilizia;
- che le modifiche interne eseguite nell'appartamento (diversa conformazione del corridoio con creazione del ripostiglio) e nella cantina (realizzazione porta di accesso interna) oltre che la diminuzione della superficie accessoria dell'appartamento (balconi) e di quella calpestabile della cantina, rientrano tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del DPR, atteso che l'immobile è ubicato in zona non sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e che tali opere non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile;

si ritiene che tali opere non costituiscano violazioni edilizie che devono essere regolarizzate, ad esclusione solamente delle modifiche prospettiche determinate da una diversa realizzazione delle bucaure esterne dell'appartamento (trasformazione di porta finestra in finestra) e della cantina (mancata realizzazione della porta di accesso esterna e minori dimensioni della finestratura), opere queste che devono quindi essere regolarizzate mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del DPR. e quindi con il pagamento dell'oblazione di cui al comma 5, lettera b), del medesimo art. 36-bis del DPR.

Per la regolarizzazione della suddetta modifica prospettica occorre quindi sostenere le competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sopra citata oblazione ed i costi della valutazione del conseguente aumento di valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate necessaria per la sua determinazione, **per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare, forfettariamente ed in via cautelativa vista l'aleatorietà dell'importo dell'oblazione, nella somma di € 3.500,00.**

In merito alle sopra indicate opere interne realizzate nell'appartamento pignorato dopo la costruzione dell'edificio ed in epoca che in via cautelativa si considera ricompresa tra il 17/03/1985 ed il 01/01/2005, si ritiene che esse possano e debbano essere regolarizzate mediante la comunicazione al Comune di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. n° 16/2008 e s.m. e i. e quindi con il sostenimento delle relative competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sanzione di € 172,15 prevista dal summenzionato art. 22 comma 3, **per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare nella somma di € 1.000,00.**

Visto tutto quanto sopra esposto, considerato e stimato i costi da sostenersi per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, compresi quelli pro quota relativi alle parti comuni dell'edificio, risultano quindi pari a complessivi ed onnicomprensivi € 5.000,00.

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato, e nell'edificio in cui esso è ricompreso, delle sopra dette opere da regolarizzare sotto il profilo urbanistico / edilizio ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire quanto segue:

- che tali opere non integrano le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., ma bensì quelle di cui all'art. 36-bis del medesimo D.P.R. e che per tanto devono essere regolarizzate secondo le modalità previste da tale articolo e con il sostenimento dei costi già sopra indicati;
- che in merito a tali opere non sussistono istanze di condono edilizio;
- che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., ma che comunque, essendo necessaria la sua regolarizzazione mediante permesso in sanatoria, si ritiene applicabile quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 46 citato e per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

Si precisa che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatta quindi salva ogni loro successiva modifica e/o integrazione e fatta sopra tutto salva ogni eventuale diversa determinazione da parte del Comune competente in relazione all'evoluzione interpretativa delle recentissime modifiche apportate al D.P.R. n° 380/2001, come introdotte dal D.L. n° 69/2024 e dalla relativa conversione nella Legge n° 105/2024 in vigore dalla data del 28/07/2024, ed in particolare per quanto riguarda la riconducibilità di alcune delle opere rilevate alle casistiche dell'art. 34-bis del DPR (tolleranze costruttive).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In merito alla situazione catastale dell'immobile pignorato si rileva che la sua planimetria non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in quanto non risulta essere stata aggiornata in funzione delle modifiche interne apportate, dopo la costruzione dell'edificio, alle bucatore interne dei locali cucina e soggiorno, essendo per altro in essa indicate diverse altezze interne, se pur di poco, rispetto a quelle effettive.

Tali difformità possono e devono essere regolarizzate mediante la presentazione al Catasto Fabbricati di debita variazione DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria dell'immobile in conformità dell'effettivo attuale stato dei luoghi, variazione per altro propedeutica anche alla regolarizzazione urbanistico / edilizia dell'immobile stesso di cui riferito al punto precedente, con il sostenimento quindi delle relative competenze professionali, oltre gli accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e dell spese vive da sostenersi al riguardo, il tutto per un importo complessivo ed omnicomprensivo che si ritiene congruo computare **nella somma di € 800,00.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

IMPIANTI

Gli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato risultano essere quelli risalenti alla originaria costruzione dell'edificio e presumibilmente conformi alle norme a quell'epoca vigenti in materia, visto l'avvenuto rilascio a quell'epoca del permesso di abitabilità dell'intero edificio.

Non essendo però possibile reperire i certificati di conformità a suo tempo rilasciati per tali impianti, non vi sono i presupposti per poterne attestare la loro conformità, che dovrà essere verificata e dichiarata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia.

Si precisa che l'immobile pignorato risulta dotato del relativo Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 10646, rilasciato in data 26/02/2015 ed avente validità fino alla data del 26/02/2025, dal quale si evince che tale immobile è in Classe Energetica G (222,61 KWh/mq./anno).

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI

Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo agli esecutati è la piena ed intera proprietà ad essi pervenuta per successione ed al loro dante causa per acquisto fattone mediante atto di compravendita.

BENE IN LA SPEZIA - VIA GIACOMO PUCCINI 28

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento con cantina** sito nel Comune di La Spezia (SP), Via Giacomo Puccini n. 28, della superficie commerciale di **mq. 122,50**.

Trattasi di appartamento posto al primo piano di edificio di civile abitazione, composto da ingresso / corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e tre camere, oltre a due balconi (cucina e soggiorno) e con pertinenziale locale cantina posto al piano terra; l'appartamento ha altezza utile interna di circa m. 3,00 (variabile nei singoli locali da m. 2,98 a m. 3,02) mentre la cantina ha altezza utile interna di m. 2,52; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 134,10, di cui circa mq. 116 l'appartamento, circa mq. 8,50 i balconi e circa mq. 9,60 la cantina.

Si precisa che l'immobile comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare sulla pertinenziale circostante ampia area scoperta (Mappale 841), commune all'intero edificio (civici n.ri 26, 28, 30 e 32) ed al limitrofo edificio Mappale 819 (civici n.ri 34 e 36), e sul locale terraneo, non autonomamente censito, comune alle porzioni di edificio di cui ai civici n.ri 26 e 28 della Via Giacomo Puccini.

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati di La Spezia al Foglio 14, Mappale 1625, Subalterno 8 (ex Mappale 818, Subalterno 8) – Z.C. 1, Cat. A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale mq. 119 (sup. escluse aree scoperte mq. 117), Via Giacomo Puccini n. 28, piano 1, R.C. € 885,72.

Coerenze:

- l'appartamento confina ai lati con il vano scale condominiale, dal quale ha accesso, con l'appartamento di cui al sub. 7, con aria sulla corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841, con il piano terra (cantine) dell'attigua porzione di edificio di cui al civico n. 30 della Via Giacomo Puccini e nuovamente con aria sulla corte pertinenziale di cui al Mappale 841; sotto in parte con il porticato condominiale, in parte con la cantina pertinenziale all'appartamento stesso ed in parte con altre cantine di proprietà di terzi e con corridoio comune di accesso alle cantine stesse, sopra con l'appartamento di cui al sub. 10;
- la cantina confina ai lati con corridoio comune, da cui ha accesso, con altre cantine di proprietà di terzi, con il porticato condominiale e sul lato verso monte con la corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento di cui costituisce pertinenza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento pignorato è ricompreso in edificio sito nel versante collinare prospiciente il quartiere di Fossitermi ed a sua brevissima distanza, quartiere ubicato nella prima periferia del centro cittadino di La Spezia, completamente urbanizzato e dotato di strutture e servizi, servito dalla viabilità comunale e dotato di parcheggi non a pagamento; nella Via Giacomo Puccini ed immediatamente a valle dell'edificio sono presenti parcheggi pubblici non a pagamento che appaiono sufficienti per le esigenze della zona; l'immobile si trova a breve distanza dalla Stazione centrale di La Spezia (circa 1 Km) ed a breve distanza dallo svincolo della bretella mediante la quale si giunge alle zone periferiche poste a Nord della città (Antoniana / Centro commerciale Le Terrazze – Felettino / Migliarina).

COLLEGAMENTI

autobus distante 20 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO

Trattasi di edificio di civile abitazione distribuito su quattro piani fuori terra, con presenza al piano terra di locali cantina pertinenziali alle abitazioni, costruito dallo *** OMISSIS *** alla fine degli anni '60 con caratteristiche e finiture dell'epoca e tipiche dell'edilizia economico popolare; esso versa complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

L'edificio è composto da quattro corpi, tra loro adiacenti e posti grossomodo in linea, dotati ognuno di un proprio autonomo atrio di accesso, con relativo vano scale, di cui ai civici nn. 26, 28, 30 e 32 della Via Giacomo Puccini.

Esso presenta in via generale le seguenti caratteristiche principali:

- struttura portante in cemento armato, con solai di piano e di copertura in latero cemento e tamponamenti esterni ed interni in muratura di laterizio;
- copertura a tetto del tipo a capanna, con manto in tegole laterizie e lattonerie in rame, dotata di aggetti di gronda inclinati, intonacati e tinteggiati in colore bianco, di varie dimensioni anche ampie, nei quali sono presenti ampie bucatore in parte chiuse mediante pannelli in materiale traslucido;
- presenza al piano terra di ampi porticati antistanti l'intero edificio (zona di accesso ai vari atrii / vani scale), pavimentati in piastrelle di clinker rosso con copertine di bordo in marmo bianco e dotati, sul loro lato verso valle, di parapetti in ringhiera metallica a disegno lineare semplice e verniciata in colore nero; i pilastri dei porticati sono prevalentemente in c.a.a vista e tinteggiati in colore grigio chiaro, I soffitti dei porticati sono intonacati al civile e tinteggiati in colore bianco, mentre le facciate dell'edificio sono su tutti i lati del piano terra completamente rivestite in lastre di travertino, con bucatore esterne dotate di riquadri in travertino e prive di sistemi oscuranti;
- facciate dei piani primo, secondo e terzo prevalentemente in mattoni laterizi a vista ed in parte in muratura intonacata al civile e tinteggiata in colore ocra chiaro (parapetti finestre), celeste (zone prospicienti i balconi) e grigio chiaro (architravi finestre e porte finestre, marcapiani in rilievo); le bucatore esterne di tali piani sono dotate di sola piana in marmo e corredate di tapparelle di color marrone;
- balconi in latero cemento con cielino intonacato e tinteggiato in colore bianco e frontalini intonacati e tinteggiati in colore grigio chiaro; essi sono dotati, come i porticati, di copertine in marmo bianco, di pavimenti in piastrelle di clinker rosso e di parapetto in ringhiera metallica a disegno lineare semplice e verniciata in colore nero.

L'edificio in esame, così come quello ad esso limitrofo e di cui ai civici nn. 34 e 36 della stessa Via Giacomo Puccini, è completamente circondato da un'ampia area scoperta (Mappale 841) adibita prevalentemente a verde e con interposti percorsi ed aree pavimentate ubicate a perimetro od in adiacenza dei fabbricati; tale area confina direttamente con la Via Giacomo Puccini ed è separata da essa da un lungo ed alto muro di sostegno in pietrame, o comunque rivestito in pietrame, con sovrastante parapetto in ringhiera metallica a disegno lineare semplice e verniciata in colore nero, muro nel quale sono interposti i due varchi di accesso all'edificio in esame, posto a quota decisamente più elevata rispetto alla viabilità pubblica, e precisamente:

- un varco di accesso che serve i civici nn. 26 – 28 – 30, privo sulla via pubblica di cancello od altre consimili chiusure, dal quale si dipartono le rampe di scale che salgono all'edificio, realizzate in mattoni laterizi a vista e delimitate lateralmente da alti muri di sostegno rivestiti in lastre di travertino e sul lato verso valle da muratura con sovrastante parapetto in ringhiera metallica a disegno lineare semplice e verniciata in colore nero; il pianerottolo intermedio e l'area di sbarco della scala, tramite la quale si giunge ai porticati, sono pavimentati anch'essi in mattoni laterizi;
- un varco di accesso che serve il solo civico n. 32, avente le medesime caratteristiche e finiture di quello già sopra descritto.

Il corpo di edificio di cui al civico n. 28, nel quale è ricompreso l'immobile pignorato, presenta in particolare:

- il porticato antistante unito senza soluzione di continuità con quello del corpo di cui al civico n. 26, costituendo di fatto un unico porticato tramite il quale si accede ad entrambi i due sopra detti corpi;

- autonomo atrio di ingresso pavimentato in piastrelle di graniglia di marmo bianco e nero; la parte bassa delle pareti è rivestita in lastre di marmo Trani, o similare, mentre il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in colore grigio cemento le pareti e bianco il soffitto;
- dall'atrio si dipartono due separati corridoi comuni di accesso ai locali cantina, dotati di porta di accesso in legno tamburato di colore naturale scuro, di pavimentazione in piastrelle di clinker rosso e di pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in colore bianco;
- dal medesimo atrio, privo di ascensore, si diparte anche il vano scale che giunge fino al terzo piano; le scale sono completamente rivestite in lastre di marmo bianco e dotate di parapetto in ringhiera metallica a disegno lineare semplice e verniciata in colore bianco, mentre i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di graniglia di marmo come quelle dell'atrio; le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati in colore grigio cemento, la parte bassa delle pareti, ed in colore bianco, la restante parte delle pareti ed i soffitti; al di sotto del primo pianerottolo in ascendere delle scale è presente un basso locale sotto scala, presumibilmente di uso comune, avente accesso da un piccolo e bassa porta in legno verniciato in colore bianco;

si precisa inoltre:

- che l'accesso al volume sottotetto avviene tramite botola posta nel soffitto del vano scale;
- che al piano terra risulta la presenza di un ampio locale che si estende anche all'interno del corpo di edificio di cui al civico n. 26, locale avente accesso dai corridoi comuni di entrambi i corpi e che risulta essere di loro proprietà comune, così come espressamente indicato nell'atto di provenienza dell'immobile pignorato e nella sua planimetria catastale, ancorché all'atto del sopralluogo esso risultava chiuso a chiave non in possesso del locatore dell'immobile pignorato, non potendosi quindi accedere ed avere riscontro del suo uso, commune od esclusivo, e delle sue finiture e condizioni interne.

CANTINA AL PIANO TERRA

Trattasi di un unico locale di ridotte dimensioni posto al piano terra dell'edificio ed avente accesso dal corridoio comune che si diparte dall'atrio del civico n. 28 (lato sinistro entrando dall'esterno).

Tale locale è dotato di pavimentazione in cemento, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in colore bianco; esso è dotato di porta di accesso in legno verniciato in colore bianco e di finestratura posta nella parte alta della parete verso monte e dotata di infisso in legno verniciato in colore bianco e vetro semplice con apertura a vasistas, oltre che di impianto elettrico di illuminazione e di impianto idrico di adduzione dell'acqua fredda costituito da una tubazione a vista che alimenta un rubinetto a parete al quale attualmente non arriva acqua, mentre non sono presenti tubazioni di scarico.

APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento posto al primo piano ed avente caratteristiche costruttive, materiali, finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e di qualità medio bassa; esso gode sul suo lato verso valle (lato viabilità pubblica) di ampia vista sul territorio collinare circostante, ma non di particolare pregio.

Esso versa complessivamente in normali condizioni di manutenzione presentando le seguenti caratteristiche principali:

- pavimentazioni di vario genere: in piastrelle di graniglia a fondo rosa (originarie) nelle tre camere e nel ripostiglio; in piastrelle ceramiche (posate al di sopra dei pavimenti originari) negli altri locali e precisamente: da cm. 25 x 25 simil cotto con decori nell'ingresso / corridoio e nel soggiorno, da cm. 13 x 26 similari alle altre ma senza decori nella cucina, da cm. 13 x 26 nei due bagni, di colore verde in quello principale e di colore marrone in quello secondario;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati in colore bianco;
- cucina dotata, sulle due pareti attrezzate e fino all'altezza di m. 1,56, di rivestimento in piastrelle ceramiche da cm. 13 x 26 di colore bianco sporco e con decori;
- bagno principale, avente forma ad L e dotato di rivestimento in piastrelle ceramiche da cm. 13 x 26 di colore bianco sporco con interposte piastrelle decorate, presente su tutte le pareti e fino all'altezza di circa m. 2,60; il locale è corredato di lavello sospeso, bidet e w.c. da appoggio con cassetta di cacciata pensile alta e di vasca lunga dotata di tenda;

- bagno secondario, avente forma pressoché quadrata e dotato di rivestimento in piastrelle ceramiche da cm. 13 x 26 di colore bianco sporco con interposte piastrelle decorate, presente su tutte le pareti e fino all'altezza di circa m. 2,60; corredato di lavello a Colonna, di w.c. da appoggio con cassetta di cacciata pensile alta e di piatto doccia con bordi alti e con bidet incorporato dotato di tenda;
- balconi, uno a servizio del soggiorno e l'altro della cucina, aventi le medesime caratteristiche e finiture di quelli dell'edificio e precedentemente descritti;
- l'appartamento è dotato dei seguenti infissi: portone caposcala blindato con impiallacciatura esterne in legno di colore naturale scuro; porte interne in legno tamburato verniciato in vari colori (prevalentemente ocre chiaro) ed in parte con finitura anticata, ad eccezione del ripostiglio che è dotato di porta a soffitto in materiale plastico di colore bianco; finestre in legno verniciato in colore bianco con vetro semplice (originarie) e porte finestre in PVC bianco con vetro camera (di recente installazione), tutte dotate di tapparelle in legno di colore marrone (originarie), ad eccezione del soggiorno e della camera ad esso adiacente che sono in PVC, tutte ad apertura manuale con cassonetti copri rullo in legno verniciato in colore bianco;
- l'appartamento è dotato dei seguenti impianti sotto traccia: idrico, con riferiti problemi di distribuzione; elettrico; telefonico e linea dati; televisivo, con antenna parabolica autonoma sulla copertura dell'edificio ed altra rettilinea sul balcone, ma questa non collegata; gas metano (contatore interno posto in una nicchia nella muratura perimetrale della cucina); riscaldamento autonomo di tipo tradizionale, **con tubazioni a vista** e con termosifoni in alluminio pressofuso (modello datato ed ormai in disuso ad eccezione di quello del bagno principale che è un modello più recente – nella cucina non è presente il termosifone ma solamente i relative attacchi) oltre a caldaia pensile a camera stagna ubicata nella cucina e con scarico fumi a parete.

Si precisa che l'immobile pignorato risulta dotato del relativo Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 10646, rilasciato in data 26/02/2015 ed avente validità fino alla data del 26/02/2025, dal quale si evince che tale immobile è in Classe Energetica G (222,61 KWh/mq./anno).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Balconi	8,50	x	20 %	=	1,70
Cantina	9,60	X	50 %	=	4,80
Totale:	134,10				122,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto:

- degli attuali valori di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle indagini di mercato svolte in proposito, anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare;

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in particolare che trattasi di zona posta a brevissima distanza da quartiere residenziale popolare di scarso pregio sul mercato immobiliare, ancorché l'edificio in cui è ricompreso l'immobile in esame sia posto in zona collinare non avente comunque particolari caratteristiche di pregio;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento ed in particolare della qualità medio bassa delle sue principali finiture ed impianti, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione dell'edificio, ma nel contempo dell'ampia vista di cui gode sul suo lato verso valle (lato Via Giacomo Puccini) verso le zone collinari circostanti, ancorché non di pregio;

e ritenuto che non possa prendersi a riferimento un eventuale valore dell'immobile determinato sulla base del reddito derivante dal suo attuale canone di locazione, in quanto esso appare essere decisamente inferiore rispetto ai canoni locatizi medi della zona ed applicati per immobili simili a quello in esame;

si ritiene congruo attribuire all'immobile in esame un valore unitario di € 1.400,00 a metro quadrato della sua sopra determinata superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,50 x 1.400,00 = 171.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 171.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 171.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono: agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate, FIAIP).

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile pignorato si ritiene di non dover applicare alcun tipo di riduzione del suo valore di mercato in relazione al suo stato di occupazione, ancorché esso risulti attualmente occupato in forza di contratto di locazione registrato ed opponibile alla presente procedura esecutiva vista la sua naturale scadenza a breve termine (19/05/2025).

Inoltre, sempre ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziaria dell'immobile pignorato, e considerato che nel caso di specie:

- non si ravvede la sussistenza di situazioni che possano avere una particolare incidenza sull'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria;
- non vi sono particolari difficoltà nell'ottenimento della necessaria regolarizzazione urbanistico / edilizia e catastale dell'immobile, ma nel contempo sussiste una situazione di aleatorietà nella determinazione delle giuste obblazioni, o similari, da corrispondersi al riguardo in funzione delle eventuali evoluzioni interpretative delle modifiche normative introdotte dal D.L. n° 69/2024 convertito con modificazioni nella Legge n° 105/2024 e considerato che, ai sensi di tali norme, esse sono subordinate alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate;
- non vi sono indicazioni sulle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie, vista l'assenza di un Condominio costituito, ancorché allo stato attuale non risultano spese insolute;

si ritiene che, come disposto dall'art. 568 c.p.c. e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si debba apportare al valore dell'immobile pignorato, come sopra determinato ed al netto delle detrazioni ad esso apportate, una riduzione pari al suo 15%.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,50	0,00	171.500,00	171.500,00
				171.500,00 €	171.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per stato di occupazione: **€. 0,00**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 24.855,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 45,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.800,00**

data 7/08/2024

il tecnico incaricato
PAOLO MEDDA

