



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Geom. *** DATO OSCURATO *** – Avv. M. Ratti e L. Farnesi

DEBITORE:
Sig. *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Sebastiano Zerbone

CUSTODE:
Avv. Monica Bruschi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2026

TECNICO INCARICATO:

LORENZO MORONI

CF:MRNLNZ74E29E463I
con studio in LA SPEZIA (SP) Via XXII Marzo 38
telefono: 347 0181076
email: ing.lorenzo.moroni@gmail.com
PEC: Moroni.lorenzo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI XX/202X

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed intera proprietà di ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo, sito in Comune di Sarzana avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 98**.

Composta al piano terreno da ingresso con vano scala interno, locale ad uso cucina, altro ampio vano e tettoia esterna realizzata abusivamente dinnanzi al portone di ingresso e da rimuovere; al piano primo da corridoio, bagno e due vani.

Censito presso il N.C.E.U. al:

foglio 31 mappale 21 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale: 102 mq., piano T-1, rendita: € 553,90.

Intestato a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 7 e 4 del mappale 21, il mappale 15, il mappale 117 ed il mappale 20, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

B

Piena ed intera proprietà di ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo, sito in Comune di Sarzana avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 59**.

Distribuito su due distinti corpi di fabbrica collegati da una corte urbana di cui al mappale 22 e composto:

- da due locali all'interno dello stesso corpo di fabbrica di cui al precedente Corpo A (mapp. 21), sovrapposti e comunicanti tra loro tramite una precaria scala interna a pioli in ferro oltre a piccolo bagno esterno realizzato abusivamente, da demolire;
- da due locali ad uso cantina oltre ad ampio locale di sgombero sotto tetto e piccola volumetria accessoria di ridotta altezza, nel secondo corpo di fabbrica di cui al mappale 23;

come meglio e più dettagliatamente descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Censito presso il N.C.E.U. al:

foglio 31 mappale 21 subalterno 7, graffato ai mappali 22 e 23, categoria A/4, classe 1, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: 60 mq., piano T-1, rendita: € 207,87.

Intestato a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 1 e 4 del mapp. 21, il mappale 15, il mappale 508, il mappale 389, il mappale 530, il mappale 175, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

B.1

Piena ed intera proprietà di terreno, gravato da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, costituente di fatto una porzione di strada carrabile utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi, non pignorati, per accedere ai propri beni come meglio specificato nel seguente paragrafo 4.1.4 ed attualmente censito come terreno agricolo al N.C.T. al:

foglio 31 mappale 175, qualità seminativo arborato classe 1, superficie 15 mq., reddito domenicale: €



0,15 reddito agrario: 0,10.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: dai lati il subalterno 4 del mapp. 21, il mappale 23, il mappale 530 ed il mappale 433, salvo se altri.

B.2

Piena ed intera proprietà di corte urbana pertinenziale, gravata da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi, non pignorati, come area di parcheggio e via di accesso pedonale e carrabile per raggiungere i propri beni come meglio specificato nel seguente paragrafo 4.1.4, ed attualmente censita al N.C.E.U. al:

folio 31 mappale 21 subalterno 4, categoria F/1, consistenza: 210 mq., piano T.

Intestata a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: dai lati i subalterni 1 e 7 del mapp. 21, il mappale 22, il mappale 23, il mappale 175, il mappale 24 ed il mappale 20, salvo se altri.

Note:

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili compresi nel Corpo A e nel Corpo B, inclusi gli accessori di cui ai punti B.1. e B2.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m ²
Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 79.350,00
Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 59.500,00
Data della valutazione:	24/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile di cui al corpo A del presente lotto di vendita è stato concesso in locazione al Sig. *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***) con contratto della durata di tre anni a partire dall'1.12.2016 fino al 30.11.20219 e successiva proroga, in difetto di disdetta, di anni 2 (3+2) al canone mensile di € 400,00. **Il contratto risulta registrato al n. 8085 serie 3T anno 2016 presso l'ufficio territoriale di DPSP UT della Spezia ed opponibile alla procedura sino al 30.11.2026.**

Gli immobili di cui al Corpo B (sub. 7 del mappale 21 e mappali 22 e 23) del presente lotto di vendita sono di fatto in uso, senza titolo, al conduttore dell'immobile di cui al Corpo A del presente elaborato.

Come già riferito gli immobili di cui di cui al Corpo B.1 (mappale 175) ed al Corpo B.2 (sub. 4 del mappale 21) sono gravati da servitù di passaggio pedonale e con veicoli e di fatto utilizzati anche dai proprietari degli immobili limitrofi, non pignorati, come area di parcheggio e via di accesso pedonale e carrabile per raggiungere i propri beni.



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: nell'atto di compravendita del 2.11.2005 rep. 134.645, a rogito del Notaio Pucci Dr. Luigi in Sarzana, registrato a Sarzana il 3.11.2005 al n. 2926 serie 1T ed ivi trascritto il 3.11.2005 al n. 3114 di reg. part. si legge che:*

“In particolare la parte venditrice dichiara e fa risultare che la corte urbana identificata dal mappale 21 sub. 4 ed il terreno identificato dal mappale 175, [...], sono gravati dall'esistente già praticata servitù di passo pedonale e con veicoli in favore dei mappali 21 sub. 8 – 21 sub. 9 – 433 e 429 del Foglio 31 di proprietà Inghirami Giuseppe e Bontempi Maria Teresa ed ancora in favore dei mappali 207 [soppresso e ad oggi ricompreso nella maggior consistenza del mappale 63 – n.d.r.] – 344 [mappale inesistente – n.d.r.] – 350 e 351 [soppresso e da cui sono oggi derivati i mappali 530 e 531 – n.d.r.] di proprietà Masetti Renzo, secondo l'attuale tracciato e che su detto tracciato di strada insistono condotte ACAM e rete fognaria per la cui ispezione e manutenzione i predetti signori Inghirami Giuseppe, Bontempi Maria Teresa e Masetti Renzo e/o loro aventi causa hanno diritto di accesso.”

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.5.2025 n. 1.093 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , trascritto a La Spezia in data 6.6.2025 ai nn. RG 2105 RP 1642.

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:	€. -
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. -
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. -
Millesimi condominiali:	-

Ulteriori avvertenze:

Si dà atto che non risulta alcun condomino costituito trattandosi di immobili tutti in capo allo stesso proprietario.

Non sussistono pertanto né riparto millesimale né bilancio condominiale annuale né spese straordinarie per interventi alle parti comuni già deliberate ed insolte. Si riferisce altresì che le ordinarie spese di gestione degli immobili rientrano verosimilmente nella normalità per la tipologia di unità immobiliari in oggetto.

La civile abitazione di cui al Corpo A, attualmente in locazione, è provvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n. 43314 rilasciato in data 13.10.2016 con scadenza il 13.10.2026 con protocollo regione n. PG/2016/0231267 del 13.10.2016.

La civile abitazione di cui al Corpo B, ad oggi, risulta sprovvista della relativa Attestazione di Prestazione Energetica (APE), prescritta dalle norme vigenti in materia, in quanto risulta costruita e compravenduta in



epoca precedente alla loro entrata in vigore e attualmente non concessa in locazione.

Si informa che ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dai D.Lgs. 311/2006 e 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90 ed ai sensi della Legge Regione Liguria 22/2007 così come modificata dalla L.R. n.23/2012, dalla L.R. n. 32/2016 e dal regolamento regionale n. 1 del 21 febbraio 2018, l'unità immobiliare di cui al Corpo B necessita dell'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, rilasciato da professionista abilitato ai sensi della normativa vigente e che l'immobile di cui al Corpo A richiederà una nuova attestazione alla scadenza di quella esistente.

Censi, livelli od usi civici:

Dalle certificazioni notarili in atti e dal già menzionato atto di compravendita del 2.11.2005 rep. 134.645, a rogito del Notaio Pucci Dr. Luigi emerge che i suddetti immobili risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei soggetti eseguiti, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli urbanistici e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione di quanto riferito nel precedente paragrafo 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE), il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero;

dal 2.11.2005 all'attualità in forza di atto di compravendita del 2.11.2005 rep. 134.645, a rogito del Notaio Pucci Dr. Luigi in Sarzana, registrato a Sarzana il 3.11.2005 al n. 2926 serie 1T ed ivi trascritto il 3.11.2005 al n. 3114 di reg. part., a favore del soggetto suddetto e contro *** DATO OSCURATO *** nato a Sarzana (SP) il *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***, nato a SARZANA (SP), il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero;

da ante ventennio fino al 2.11.2005 in forza di titoli successori in morte della Sig. *** DATO OSCURATO ***, nato a Sarzana (SP) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***.

Trattasi di successione testamentaria di *** DATO OSCURATO ***, deceduto in data *** DATO OSCURATO ***, con la quale è stata devoluta al Sig. *** DATO OSCURATO *** l'intera proprietà in capo al *de cuius*.

Denuncia di successione registrata a Sarzana (SP) al n. 62 vol. 48 e successiva denuncia di successione modificativa registrata a Sarzana (SP) al n. 90 vol. 439 del 14.7.2004, ivi regolarmente trascritta in data 27.9.2004 al n. 2591 di reg. part. in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio Paolo Pucci di Sarzana (SP) del 23.4.1969 rep. n. 52.921, registrato a Sarzana (SP) il 9.5.1969 al n. 153 ed ivi trascritto il 14.5.1969 al n. 82 di reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, a nome degli eseguiti o dei precedenti proprietari delle unità immobiliari in oggetto, non risulta depositata presso i competenti uffici tecnici comunali alcuna pratica edilizia relativa agli immobili pignorati né risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili pignorati ricadono, secondo la zonizzazione prevista dal Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Sarzana (SP), approvato con D.P.G.R. n. 91 del 11/03/1990 ed adottato con D.C.C. n. 29 del 20/02/1994, in area di "S. Lazzaro - Nerchia" di cui all'Art. 107 del PRG di cui sopra che è integralmente riportato nel documento denominato "ANALISI URBANISTICA DELLE PARTICELLE SELEZIONATE", scaricabile dal portale del sito istituzionale del Comune di Sarzana <https://map.portalecomuni.net/geoportali/sarzana/home>, ed inserito nell'allegato A al presente elaborato



peritale che si intende qui integralmente richiamato e di cui costituisce parte integrante.

Si rappresenta altresì che detti immobili:

- sono soggetti a vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/74 e successive modifiche ed integrazioni – parte seconda capo IV del D.P.R. n. 381 del 06/06/2001); in merito si precisa che il Comune di Sarzana ricade in zona 3 secondo l'attuale classificazione sismica della Regione Liguria;
- sotto il profilo dell'assetto insediativo ricadono in ambito ID-MO-A - Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) a livello Locale e pertanto risultano soggetti ai disposti delle relative norme di attuazione adottate; in particolare dell'art. 46 delle suddette norme che così dispone:
 1. tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi;
 2. l'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale;
 3. gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso;
- sotto il profilo dell'assetto geomorfologico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) ricadono in regime normativo di MODIFICABILITÀ di tipo B (MO-B) e pertanto risultano soggetti ai disposti delle relative norme di attuazione adottate; in particolare dell'art. 67 delle suddette norme che così dispone:
 1. tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione;
 2. gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al vigente Piano Regolatore del Comune di Sarzana, al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria e a quanto illustrato in merito alla situazione urbanistica degli immobili pignorati nell' "ANALISI URBANISTICA DELLE PARTICELLE SELEZIONATE" e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dai competenti uffici tecnici dell'Amministrazione Comunale e relativo al mappale 175, riportati in allegato A al presente elaborato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso l'archivio Comunale di Sarzana non è stato possibile rintracciare alcun titolo autorizzativo relativo ai corpi di fabbrica di cui fanno parte gli immobili pignorati né è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità/agibilità in quanto trattasi di vetusti ex fabbricati rurali, costruiti in epoca non meglio precisata ma comunque anteriore al 1942.

Corpo A

L'immobile pignorato di cui al Corpo A del presente lotto di vendita comprende gran parte dello stabile su due piani di cui al mappale 21, esclusa una piccola porzione anch'essa su due piani all'estremità ad Est del corpo di fabbrica, che è invece ricompresa nell'unità immobiliare di cui al Corpo B del presente lotto di vendita.

Dato atto che l'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita (sub. 1 mapp. 21 foglio 31) ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) in epoca relativamente recente, a seguito di costituzione del 10.6.2004 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004) e che il mappale 21 del foglio 31 risulta censito alla partita 1 al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano dall'impianto meccanografico del 1976, si rappresenta che lo stabile di cui al mappale 21, in cui è ricompreso l'unità immobiliare pignorata in esame, risulta già rappresentato come



fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 in allegato al presente elaborato e che tale mappa non presenta apprezzabili difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione che:

- per una piccola porzione di fabbricato sul lato Sud, rappresentata nella mappa di impianto, che eccede l'attuale consistenza dell'edificio ed in particolare dell'unità immobiliare di cui al Corpo A del presente lotto di vendita;
- per il piccolo e fatiscente bagno esterno sul lato Est che è raffigurato nella cartografia in atti ma non in quella di impianto, ricompreso nell'attuale consistenza dell'immobile di cui al Corpo B del presente lotto di vendita;
- per la tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, non rappresentata né nella mappa di impianto né in quelle successive fino a quella vigente.

Ribadito che la porzione dello stabile (mappale 21) di cui al Corpo A (sub. 1) del presente lotto di vendita risulta interamente ricompresa nella maggior consistenza in mappa dello stabile rappresentato nella già menzionata cartografia catastale di impianto, eccezione fatta per la sopramenzionata tettoia prospiciente l'ingresso, non si rilevano difformità tra mappa di impianto e attuale stato dei luoghi tali da far presumere aumenti di superficie e volume illecitamente realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi, se non appunto la sopra menzionata tettoia, che andrà rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario per la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile.

Oltre a ciò si rilevano poi delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la loro rappresentazione planimetrica, raffigurata nella vigente planimetria catastale del subalterno 1 presentata il 10.6.2004 al prot. n. SP0056148. Più precisamente dal raffronto di detta planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevabile al momento del sopralluogo risultano le seguenti rilevanti difformità:

- a. una diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione a Ovest del piano terra dove i due locali comunicanti originariamente presenti e tutt'oggi rappresentati nella vigente planimetria sono stati fusi a formare un ambiente più grande, demolendo la tramezza divisoria che in precedenza li separava;
- b. un'altezza della porzione ad Est al piano primo dell'immobile, ed in particolare del suo vano più ad Est, pari a circa 2,45 ml. rispetto all'altezza di 2,70 ml. indicata genericamente in planimetria per l'intero piano primo;
- c. assenza nella rappresentazione planimetrica dell'immobile in esame della tettoia eretta dinanzi all'ingresso del subalterno 1.

Ritenendo che la differenza di altezza di cui al precedente punto b. sia dovuta ad una mera imprecisione di rappresentazione e che la suddetta tettoia di cui al precedente punto c., illecitamente eretta in assenza di titolo abilitativo, non sia regolarizzabile se non con la sua completa rimozione e la rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, la rimanente accertata difformità sotto il profilo catastale del subalterno pignorato di cui al precedente punto a. si configura, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opera illecitamente realizzata in assenza di titolo abilitativo, attualmente riconducibile ad un intervento:

- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che non interessando le strutture portanti dell'edificio non rileva ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e non necessita quindi dell'istruttoria di una pratica sismica in sanatoria;
- realizzato presumibilmente in epoca successiva alla presentazione della vigente planimetria catastale risalente al 10.6.2004;
- conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della sua esecuzione.

Ciò premesso e considerato che il suddetto intervento rientra oggi tra quelli assoggettati dalla vigente normativa a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per effetto dei combinati disposti dell'art. 3 comma 1 lettera b), degli artt. 6, 10 e 22 e dell'art. 6 bis comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al Corpo A sia sanabile mediante presentazione di CILA postuma, impropriamente detta anche "in sanatoria" sottoscritta da un Tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione oltre al pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 ai sensi dello stesso art. 6 bis comma 5.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al Corpo A, comprensiva di sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 2.500,00, non



comprendenti le spese per la demolizione della tettoia prospiciente l'ingresso del subalterno 1, eretta sulla corte urbana ricompresa nel Corpo B.2, che vengono buggettariamente e forfettariamente quantificate nel prosieguo, insieme alle altre spese per la regolarizzazione del Corpo B e dei suoi accessori.

AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito e la natura di fabbricato rurale **non risulta alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa.**

Si rappresenta altresì che **l'immobile in esame, derivato da un antico fabbricato rurale, risulta sprovvisto dei requisiti minimi di altezza ed igienico-sanitari dei locali abitativi quali i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalla normativa cogente.**

L'aggiudicatario non potrà pertanto presentare segnalazione certificata di Agibilità.

Corpo B ed accessori

L'immobile pignorato di cui al corpo B del presente lotto di vendita comprende una piccola porzione su due piani all'estremità ad Est del corpo di fabbrica di cui al mappale 21, l'intero corpo di fabbrica di cui al mappale 23 e la corte urbana di cui al mappale 22.

Dato atto che l'immobile di cui al corpo B ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) in epoca relativamente recente, a seguito di variazione del 28.10.2004 Pratica n. SP0105956 in atti dal 28.10.2004 presentata per FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 9084.1/2004) e che i mappali 21 e 22 del foglio 31 risultano censiti alla partita 1 al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano dall'impianto meccanografico del 1976, si rappresenta che lo stabile di cui al mappale 21, in cui è ricompreso una porzione dell'unità immobiliare pignorata in esame, risulta già rappresentato come fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 e che tale mappa non presenta apprezzabili difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione che:

- per una piccola porzione di fabbricato sul lato Sud, rappresentata nella mappa di impianto, che eccede l'attuale consistenza dell'edificio ed in particolare dell'unità immobiliare di cui al Corpo A del presente lotto di vendita;
- per il piccolo e fatiscente bagno esterno sul lato Est che è raffigurato nella cartografia in atti ma non in quella di impianto, ricompreso nell'attuale consistenza dell'immobile di cui al Corpo B del presente lotto di vendita;
- per la tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, non rappresentata né nella mappa di impianto né in quelle successive fino a quella vigente.

Per quanto attiene invece alla porzione dell'unità immobiliare pignorata in esame, comprendente l'intero mappale 23, si riferisce che detto mappale risulta censito al C.T. come fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del 1976 e che risulta già rappresentato come fabbricato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 senza variazioni apprezzabili rispetto alla vigente mappa catastale, e comunque, quand'anche rilevabili, senz'altro riconducibili a piccole imprecisioni di acquisizione nel passaggio dalla mappa cartacea all'attuale mappa wegis informatizzata.

Riguardo poi alla corte urbana di cui al mappale 22 si rappresenta che su di essa risulta attualmente costruita un'ampia tettoia con struttura portante in legno in precarie condizioni di stabilità ed in pessimo stato di conservazione, eretta in aderenza al mappale 23 in epoca imprecisata e che tale manufatto non risulta mai essere stato rappresentato nella cartografia catastale.

In conclusione dal raffronto tra l'originaria mappa di impianto ante 1942 e lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente si rilevano le seguenti principali difformità relative al Corpo B e sue pertinenze:

1. realizzazione di un'ampia tettoia in aderenza al mappale 23 sulla corte urbana di cui al mappale 22;
2. realizzazione di un piccolo e fatiscente bagno esterno in aderenza al muro perimetrale ad Est dell'originario corpo di fabbrica di cui al mappale 21;
3. realizzazione di tettoia prospiciente l'ingresso dell'immobile di cui al Corpo A del presente lotto di vendita, eretta sull'area urbana di cui al sub. 4 del mappale 21 (Corpo B.1 del presente lotto di vendita).



Tali accertate difformità degli immobili pignorati rispetto alla cartografia catastale si configurano, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo e non regolarizzabili se non attraverso la loro completa demolizione e la rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili.

Infine dal raffronto della vigente planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al Corpo B presentata l'1.12.2004 al prot. n. SP0118793 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti rilevanti difformità:

- a. assenza nella rappresentazione planimetrica della finestra della cucina al piano terra nel mappale 21 subalterno 7;
- b. assenza nella rappresentazione planimetrica di due pilastri presenti nei locali di sgombero al piano terreno del mappale 23;
- c. difforme consistenza del locale bagno esterno attiguo alla cucina del già richiamato mappale 21 subalterno 7, che nello stato di fatto risulta avere una superficie lorda in pianta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti e che comunque dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario ai fini della rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili;
- d. mancata rappresentazione della tettoia eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 di cui si è già riferito e che comunque dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario ai fini della rimessa in pristino dello stato legittimo degli immobili.

In proposito si è già riferito che il piccolo bagno esterno e la tettoia costruita sul mappale 22 in aderenza al mappale 23 di cui ai punti c. e d. si configurano, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo, da demolire. In merito poi ai precedenti punti a. e b., pur ritenendo dette accertate difformità sotto il profilo catastale del subalterno pignorato meri errori grafici di rappresentazione, nel presente elaborato, in via cautelativa, si considerano sotto il profilo urbanistico-edilizio come opere illecitamente realizzate in assenza di titolo abilitativo, quantificandone i relativi costi di regolarizzazione.

Allo scopo si rileva che trattasi di opere attualmente riconducibili ad interventi:

- di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, che interessando le strutture portanti dell'edificio rilevano ai fini delle vigenti normative in materia di costruzioni in zona sismica e necessitano quindi dell'istruttoria di una pratica sismica in sanatoria;
- che si deve presumere realizzati in epoca successiva alla presentazione della vigente planimetria catastale risalente al 1.10.2004;
- che si presumono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia attualmente vigente ed a quella vigente / adottata all'epoca della loro esecuzione, fatta salva la necessità di eventuali adeguamenti strutturali non ravvisabili con un semplice sopralluogo agli immobili ma che dovessero emergere all'esito di più approfondite indagini ed analisi; eventuali adeguamenti strutturali per i quali si prevede nei successivi paragrafi del presente elaborato una congrua decurtazione del prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile nell'eventualità che dovessero risultare necessari.

Ciò premesso e considerato poi che gli interventi di cui sopra rientrano oggi tra quelli assoggettati dalla vigente normativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, lo scrivente ritiene che lo stato di fatto dell'immobile pignorato di cui al Corpo B, a meno del bagno esterno e della tettoia eretta sul mappale 22 non regolarizzabili, e fatta salva la necessità di eventuali interventi strutturali non ravvisabile con un semplice sopralluogo agli immobili ma che dovesse emergere all'esito di più approfondite indagini ed analisi, sia sanabile mediante istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del già richiamato D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con:

- presentazione di SCIA in sanatoria sottoscritta da un tecnico abilitato e corredata della relativa necessaria documentazione;
- deposito del progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato presso i competenti uffici pubblici (deposito sismico "in sanatoria");
- pagamento a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni di una sanzione pecuniaria in generale non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00, e non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della



realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate; sanzione che nel caso di specie, ai sensi del medesimo comma 5 lettera b) del richiamato art. 36-bis, si quantifica in € 1.032,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento al momento del perfezionamento della pratica.

Tutto quanto sopra considerato si stima che l'incidenza dell'irregolarità edilizia sul valore dell'immobile pignorato di cui al Corpo B, comprensiva di sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune e degli onorari del tecnico professionista incaricato, possa attestarsi sulla somma di € 5.500,00, a cui devono aggiungersi le spese per la demolizione delle tettoie sul mappale 22 e sul subalterno 4 del mappale 21 dinanzi all'ingresso del subalterno 1 (Corpo A) e del bagno esterno, illecitamente realizzati in assenza di titolo abilitativo e la messa in pristino dell'originario stato legittimo dei luoghi, che si quantifica buggettariamente e forfettariamente in ulteriori € 6.000,00.

AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Con le informazioni disponibili e data l'epoca prebellica in cui lo stabile è stato costruito e la natura di fabbricato rurale **non risulta alcuna autorizzazione ad abitare o alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile pignorato o all'intero stabile in cui l'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa.**

Si rappresenta altresì che **l'immobile in esame, derivato da un antico fabbricato rurale, di fatto non può ritenersi un'autonoma unità immobiliare idonea all'uso abitativo mancandone i presupposti necessari, in quanto da considerarsi sprovvisto oltre che delle altezze minime anche di servizi igienici, a seguito della necessaria demolizione del bagno esterno a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.**

L'aggiudicatario non potrà pertanto presentare segnalazione certificata di Agibilità.

Conclusioni:

Gli immobili di cui ai Corpi A e B del presente lotto di vendita, inclusi gli accessori pertinenziali, risultano non conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e solo parzialmente regolarizzabili dovendo l'aggiudicatario del lotto provvedere a propria cura e spesa alla demolizione di due tettoie e di un bagno esterno ed alla presentazione di debite pratiche in sanatoria come sopra dettagliatamente già riferito.

Gli immobili risultano **non conformi ma regolarizzabili**

Costi di regolarizzazione: € **14.000,00**.

Criticità: **media**

Vista la sussistenza nell'immobile pignorato delle sopra dette opere abusive ed in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5, del DPR n° 380/01 e che per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Si precisa infine che quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatte quindi salve loro eventuali successive modifiche e/o integrazioni e fatto comunque salvo l'eventuale diverso importo delle sanzioni determinate dal Comune all'esito dell'istruttoria della sopra detta pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Corpo A

L'immobile di cui al Corpo A ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) a seguito di costituzione del 10.6.2004 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004).

Si rappresenta altresì che:

- il mappale 21 del foglio 31 risulta censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 1976 alla partita 1;
- il corpo di fabbrica di cui al mappale 21 risulta correttamente rappresentato nella sua attuale



consistenza nella mappa catastale attualmente vigente eccezion fatta per la tettoia prospiciente l'ingresso che, per quanto già espresso al precedente paragrafo 8.1, dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto illecitamente realizzata senza titolo abilitativo;

- dal raffronto della vigente planimetria catastale presentata il 10.6.2004 al prot. n. SP0056148 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti difformità:
 1. una diversa distribuzione degli spazi interni nella porzione a Ovest del piano terra dove i due locali comunicanti originariamente presenti e tutt'oggi rappresentati nella vigente planimetria sono stati fusi a formare un ambiente più grande, demolendo la tramezza divisoria che in precedenza li separava;
 2. un'altezza dei locali bagno, disimpegno e locale ad Est pari a circa 2,45 ml. rispetto all'altezza di 2,70 ml. indicata in planimetria per l'intero piano primo;
 3. la mancata rappresentazione della tettoia eretta dinanzi all'ingresso dell'unità immobiliare in esame;
 4. l'impreciso orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali.

Considerato tutto quanto sopra premesso, si ritiene che l'immobile di cui al Corpo A non risulti conforme sotto il profilo catastale necessitando di un aggiornamento per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI mediante presentazione di debita pratica DOCFA. A conclusione di tutto quanto sopra riportato lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo catastale, considerando le difformità riscontrate non rilevanti ai fini della corretta ed univoca identificazione dell'immobile oggetto di vendita e lasciando all'aggiudicatario del lotto l'onere di provvedervi in funzione anche degli interventi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio e degli ulteriori interventi che riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze. Si rappresenta che a seguito della suddetta pratica potrebbe verificarsi anche una variazione della rendita catastale dell'immobile.

Corpo B

L'immobile di cui al corpo B ha assunto gli attuali identificativi catastali al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) a seguito di variazione del 28.10.2004 Pratica n. SP0105956 in atti dal 28.10.2004 presentata per FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 9084.1/2004) a cui ha fatto seguito variazione del 1.12.2004 Pratica n. SP0118793 in atti dal 1.12.2004 presentata per PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO (n.10103.1/2004). Si riferisce che con la variazione del 28.10.2004 veniva soppresso il subalterno 2 del mappale 21, costituito il 10.6.2024 Pratica n. SP0056148 (COSTITUZIONE n. 1363.1/2004) e gli immobili censiti al N.C.E.U. di cui al Foglio 31 mappali 22 e 23. Si rappresenta altresì che i mappali 21, 22 del foglio 31 risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) come enti urbani fin dall'impianto meccanografico del 1976 alla partita 1 mentre il mappale 23 del medesimo foglio risulta censito al C.T. come fabbricato rurale dapprima dell'impianto meccanografico del 1976 e successivamente come ente urbano a seguito della variazione del 31.5.2004 Pratica n. SP0049470 in atti dal 31.5.2004 (n. 49470.1/2004).

Si dà tuttavia atto:

- che il corpo di fabbrica di cui al mappale 21 risulta correttamente rappresentato nella sua attuale consistenza nella mappa catastale attualmente vigente eccezion fatta per la tettoia prospiciente l'ingresso del subalterno 1 di cui al Corpo A del presente elaborato di cui si è già riferito;
- che il corpo di fabbrica di cui al mappale 23 risulta già rappresentato nella mappa cartacea di impianto risalente ad epoca antecedente al 1942 senza variazioni apprezzabili rispetto alla vigente mappa catastale, e comunque, quand'anche rilevabili, senz'altro riconducibili a piccole imprecisioni di acquisizione nel passaggio dalla mappa cartacea all'attuale mappa wegis informatizzata;
- che in mappa non risulta rappresentata l'ampia tettoia con struttura portante in legno in precarie condizioni di stabilità ed in pessimo stato di conservazione, eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 in assenza di titolo abilitativo e che, per quanto già espresso al precedente paragrafo 8.1, dovrà comunque essere completamente demolita a cura e spese dell'aggiudicatario del presente lotto di vendita;
- dal raffronto della vigente planimetria catastale presentata l'1.12.2004 al prot. n. SP0118793 con lo stato dei luoghi rilevabile al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente risultano le seguenti difformità:
 1. mancata rappresentazione della finestra della cucina al piano terra nel mappale 21 subalterno



- 7;
2. mancata rappresentazione di due pilastri nei locali di sgombero al piano terreno del mappale 23;
3. errata rappresentazione del locale bagno esterno attiguo alla cucina del già richiamato mappale 21 subalterno 7, che nello stato di fatto risulta avere una consistenza in pianta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti e che comunque dovrà essere demolito in quanto illecitamente realizzato senza titolo autorizzativo come già ampiamente illustrato nel precedente paragrafo 8.1;
4. mancata rappresentazione della tettoia eretta in aderenza al mappale 23 sull'area urbana di cui al mappale 22 di cui si è già riferito e che dovrà comunque essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario;
5. impreciso orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali.

Considerato tutto quanto sopra premesso, si ritiene che l'immobile di cui al corpo B non risulti conforme sotto il profilo catastale necessitando di un aggiornamento per ulteriore PERFEZIONAMENTO PLANIMETRICO mediante presentazione di debita pratica DOCFA e per l'aggiornamento della cartografia catastale mediante presentazione di debita pratica PREGEO a seguito della necessaria demolizione del bagno esterno. A conclusione di tutto quanto sopra riportato lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna regolarizzazione sotto il profilo catastale, considerando le difformità riscontrate non rilevanti ai fini della corretta ed univoca identificazione dell'immobile oggetto di vendita e lasciando all'aggiudicatario del lotto l'onere di provvedervi in funzione anche degli interventi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio e degli ulteriori interventi che si renderanno necessari o che comunque riterrà opportuno realizzare per soddisfare le proprie peculiari esigenze. Si rappresenta che a seguito della suddetta pratica potrebbe verificarsi anche una variazione della rendita catastale dell'immobile.

Corpo B.1

L'immobile di cui al Corpo B.1 risulta censito al N.C.T. come terreno seminativo arborato di mq. 15 fin dall'impianto meccanografico del 12.6.1976. Si rammenta tuttavia che il suddetto terreno di fatto costituisce una porzione di strada carrabile gravata di servitù di passaggio e con veicoli a favore di terzi.

Corpo B.2

L'immobile di cui al Corpo B.2, censita al Catasto Fabbricati come corte urbana di mq. 210, ha assunto l'attuale identificativo catastale in data 10.6.2004 (COSTITUZIONE del 10/06/2004 Pratica n. SP0056148 in atti dal 10/06/2004 (n. 1363.1/2004)).

Conclusioni

Tutto quanto sopra considerato si valuta che l'onere della parcella del professionista incaricato dei dovuti variazioni catastali mediante presentazione di pratiche DOCFA per l'aggiornamento delle vigenti planimetrie e PREGEO per l'aggiornamento della cartografia in atti possa attestarsi sulla somma di € 3.000,00 comprensiva di spese e diritti catastali.

Gli immobili risultano **non conformi ma regolarizzabili**

Costi di regolarizzazione: € **3.000,00**.

Criticità: **media**

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

8.4.1. Conformità Tecnico-Impiantistica

Corpo A

L'appartamento pignorato è dotato di impianto idrico, elettrico (per gran parte sottotraccia) e di impianto termico (sottotraccia) con elementi radianti in alluminio pressofuso e con generatore installato in facciata sul muro perimetrale ad Est dello stabile di cui al mappale 21, accessibile dalla corte pertinenziale di cui al mappale 22 che confina con il suddetto corpo di fabbrica. Sulla base alle informazioni ricevute durante i sopralluoghi agli immobili si riferisce che i tubi dell'impianto di riscaldamento che arrivano alla caldaia



attraversano l'immobile di cui al Corpo B e che detta caldaia sarebbe malfunzionante e da sostituire. Si dà altresì atto che non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti alle norme vigenti in materia, conformità che dovrà essere verificata ed attestata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia. È tuttavia ragionevole presumere che i suddetti impianti, e i loro componenti, viste le loro caratteristiche e tipologia, possano risultare regolarizzabili con interventi relativamente contenuti, a meno della sostituzione del generatore termico malfunzionante (a quanto appreso dallo scrivente durante il sopralluogo).

Corpo B

L'appartamento pignorato è da considerarsi di fatto privo di impianti (elettrico, citofonico, idrico-sanitario, del gas e di riscaldamento), ad eccezione del locale cucina al piano terra ricompreso nel mappale 21, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, quest'ultimo comunque da rinnovare completamente in funzione delle esigenze del aggiudicatario, e del solo locale ad uso cantina al piano terreno a Sud del corpo di fabbrica di cui al mappale 23, che risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia. Al riguardo si precisa altresì:

- che con le informazioni disponibili non è possibile attestare la conformità dei suddetti impianti elettrici alle norme vigenti in materia, conformità che dovrà essere verificata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia;
- che l'unità immobiliare in oggetto necessiterà comunque del completo rifacimento degli impianti tecnologici per realizzare impianti completi, funzionali, funzionanti e conformi alle norme cogenti.
- che la conformità degli impianti dell'immobile alle norme vigenti in materia dovrà essere dunque conseguita dall'aggiudicatario dell'immobile a proprie spese, previa realizzazione dei necessari interventi commissionati, per mezzo di ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia, che potranno al termine dei lavori eseguiti rilasciare le debite certificazioni.

Si rappresenta che di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione della riduzione del valore di mercato del lotto e del conseguente valore di vendita giudiziale al paragrafo 9 del presente elaborato peritale.

Criticità: **alta**

BENI IN SARZANA LOC. S. LAZZARO VIA NERCHIA 23

FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

A

Piena ed intera proprietà di ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo, sito in Comune di Sarzana avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 98**.

Composta al piano terreno da ingresso con vano scala interno, locale ad uso cucina, altro ampio vano e tettoia esterna realizzata abusivamente dinnanzi al portone di ingresso e da rimuovere; al piano primo da corridoio, bagno e due vani.

Censito presso il N.C.E.U. al:

foglio 31 mappale 21 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale: 102 mq., piano T-1, rendita: € 553,90.

Intestato a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 7 e 4 del mappale 21, il mappale 15, il mappale 117 ed il mappale 20, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

Note:

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili



inclusi nel presente Corpo A.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica mista a traffico scorrevole con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. I più importanti centri limitrofi, dotati di qualsiasi genere di servizio, sono Sarzana (SP) (a circa 5 km) e Carrara (MS) (a circa 10 km). Nelle vicinanze, oltre al caratteristico centro storico di Sarzana (a traffico limitato), sorgono località di rilevante interesse turistico e balneare: Fiumaretta e Marinella di Sarzana (a circa 6,5 km) e la zona archeologica di Luni (a circa 5 km). La zona è raggiunta da linee del servizio di trasporto pubblico che la connettono con Sarzana, Marinella di Sarzana e Fiumaretta.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo A

L'unità immobiliare di cui al Corpo A del presente lotto di vendita è ubicata in Via Nerchia 23, in località S. Lazzaro in Comune di Sarzana (SP) di cui si è già data più ampia descrizione e si sviluppa su due livelli del corpo di fabbrica, identificato al N.C.E.U. con il mappale 21 del foglio 31 del suddetto Comune. In merito al detto corpo di fabbrica di cui al mappale 21 si riferisce che trattasi di vetusto edificio rurale edificato in epoca prebellica in aderenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mappale 20 che si sviluppa su due piani in elevazione e dotato di murature in pietrame, copertura a capanna, e tinteggiato al civile. Le parti comuni dello stabile versano in scadenti condizioni di conservazione e richiederebbero importanti opere di manutenzione comprendenti per lo meno il rifacimento degli intonaci della facciata e la sua tinteggiatura ed interventi sulla copertura per eliminare le infiltrazioni d'acqua che interessano i solai di copertura dei locali del piano primo.

Si accede all'immobile pignorato in esame dalla corte urbana di cui al Corpo B.2 del presente lotto di vendita, identificata con il numero di subalterno 4 del mappale 21, che si sviluppa dinanzi al fronte Sud del corpo di fabbrica di cui allo stesso mappale 21, attraversando un portoncino di ingresso in legno protetto da una tettoia con struttura lignea e copertura in lastre ondulata in pvc, illecitamente realizzata e pertanto da rimuovere. Il suddetto portoncino di ingresso immette nel vano scala interno che conduce al piano superiore e intorno al quale si sviluppano ad Est un locale, attualmente adibito a cucina dotata di due vetuste finestre a doppia anta battente in legno, a vetro singolo, e ad Ovest un più ampio vano anch'esso fornito di due vetuste finestre a doppia anta battente in legno, a vetro singolo. Una piccola e bassa volumetria sotto il pianerottolo del vano scala completa il piano terreno. Salendo le scale interne con pedate ed alzate in marmo si giunge poi al corridoio al piano primo con finestra in alluminio e vetrocamera, intorno al quale si sviluppano;

- un piccolo bagno fornito di un datato rivestimento in ceramica, lavabo, bidè, WC, vasca da bagno e finestra in alluminio e vetrocamera a doppia anta battente;
- due locali attualmente adibiti a camere, di cui quello ad Ovest fornito di vecchia finestra in legno a doppia anta battente con vetro singolo e scuri e quello ad Est fornito di finestra in alluminio e vetrocamera a doppia anta battente.

La pavimentazione dell'immobile è in vetusta graniglia di marmo ad eccezione di quella del locale ad Ovest al piano terra, rifatta in epoca più recente, presumibilmente in concomitanza con la demolizione



della tramezza che originariamente divideva questo ambiente in due locali più piccoli. Le finestre sono protette da vecchie e malandate persiane in legno. Le vetuste porte interne sono in legno a due piccole ante battenti o a singola anta. In generale le finiture dell'immobile possono definirsi datate ed economiche.

CLASSE ENERGETICA: *non disponibile*

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 (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Vani principali ed accessori diretti	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Corpo A

Il giudizio estimativo è stato formulato come se l'immobile fosse libero da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio dell'immobile ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

La stima dell'immobile in oggetto è stata espressa facendo riferimento sia a metodi comparativi basati sui valori medi ai quali, ad oggi, vengono compravenduti immobili con caratteristiche simili, sia al metodo della capitalizzazione dei redditi, come di seguito esplicitato.

Metodo comparativo

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano l'abitazione in oggetto, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Riepilogando la descrizione sopra fornita, l'abitazione, di tipo economico, derivato da fabbricato rurale si sviluppa su due livelli, piano terreno e piano primo, con una superficie complessiva lorda di circa 104 mq. per gran parte con vani di altezze ridotte rispetto agli standard attuali. È ubicata in frazione San Lazzaro del Comune di Sarzana (SP) in zona periferica, è dotata di finiture molto datate ed economiche e versa in modeste condizioni conservative, soprattutto nelle parti comuni dello stabile, che richiederebbero un importante intervento di manutenzione. Si rappresenta che nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

- si è tenuto conto delle destinazioni catastalmente attribuite ai vari locali dell'immobile nella planimetria in atti, indipendentemente dalla rispondenza di tali locali ai requisiti igienico-sanitari oggi richiesti per i locali abitabili e per quelli accessori, in ragione del fatto che trattasi di abitazione derivata da fabbricato rurale di antica costruzione;
- non si è considerata l'area della tettoia eretta dinanzi all'ingresso dell'abitazione, in quanto trattasi di manufatto da demolire.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento in questione, pari a circa: **mq. 98** e stimando il valore medio a mq di superficie commerciale pari a: € 800,00 si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€ 78.400,00

Metodo della capitalizzazione dei redditi



Tenuto conto:

- che il canone annuo di affitto suddiviso in sei rate uguali anticipate, previsto dal vigente contratto di locazione, pari ad € 400,00, sembra essere congruo;
- che il conseguente reddito annuo lordo dell'immobile è stimato in € 4.800,00;
- che il saggio di capitalizzazione lordo, ricavato analizzando i prezzi di mercato e i canoni di locazione di beni simili al bene da stimare, ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, è valutato pari al 6,3%;

il valore dell'immobile stimato con il metodo della capitalizzazione del reddito risulta essere pari ad:

€ 76.190,00

Si precisa che nel calcolo del reddito lordo non si è tenuto conto di rivalutazioni del canone di affitto basate sulle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, accertate dall'ISTAT, ancorché previsto contrattualmente, perché si è ritenuto congruo un reddito annuo lordo dell'immobile di € 4.800,00, stante le condizioni dell'immobile. Al riguardo si riferisce altresì che di fatto non risulta mai essere stata applicata alcuna rivalutazione del canone di affitto.

Conclusioni

Considerando che tra i due metodi seguiti esiste una discrepanza quantificabile in € 2.210,00 si ritiene opportuno assumere come valore dell'immobile in oggetto il valor medio delle due stime effettuate, pari ad:

€ 77.295,00

ed in cifra tonda: **€ 77.300,00**

corrispondente ad un valore medio a metro quadro di superficie commerciale pari a circa: € 788,78.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	~788,78	=	€ 77.300,00
					€ 77.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 77.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 77.300,00

BENI IN SARZANA LOC. S. LAZZARO VIA NERCHIA 23

FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO B

B

Piena ed intera proprietà di ex fabbricato rurale, adibito ad uso abitativo, sito in Comune di Sarzana avente accesso condominiale dal civico numero 23 di Via Nerchia in località S. Lazzaro, sviluppante una superficie commerciale complessiva di circa **mq. 59**.

Distribuito su due distinti corpi di fabbrica collegati da una corte urbana di cui al mappale 22 e composto:

- da due locali all'interno dello stesso corpo di fabbrica di cui al precedente Corpo A, sovrapposti e comunicanti tra loro tramite una precaria scala interna a pioli in ferro oltre a piccolo bagno esterno realizzato abusivamente, da demolire;
- da due locali ad uso cantina oltre ad ampio locale di sgombero sotto tetto e piccola volumetria



accessoria di ridotta altezza, nel secondo corpo di fabbrica di cui al mappale 23;
come meglio e più dettagliatamente descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Censito presso il N.C.E.U. al:

foglio 31 mappale 21 subalterno 7, graffato ai mappali 22 e 23, categoria A/4, classe 1, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: 60 mq., piano T-1, rendita: € 207,87.

Intestato a:

*** DATO OSCURATO ***, nato in AUSTRALIA (EE) il *** DATO OSCURATO ***, c.f. *** DATO OSCURATO ***, pieno proprietario dell'intero.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati i subalterni 1 e 4 del mapp. 21, il mappale 15, il mappale 508, il mappale 389, il mappale 530, il mappale 175, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

Note:

Nell'atto di pignoramento sono stati correttamente riportati i dati identificativi catastali degli immobili inclusi nel presente Corpo B.

L'intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni illustrate nel seguito del presente elaborato peritale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica mista a traffico scorrevole con scarsa disponibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. I più importanti centri limitrofi, dotati di qualsiasi genere di servizio, sono Sarzana (SP) (a circa 5 km) e Carrara (MS) (a circa 10 km). Nelle vicinanze, oltre al caratteristico centro storico di Sarzana (a traffico limitato), sorgono località di rilevante interesse turistico e balneare: Fiumaretta e Marinella di Sarzana (a circa 6,5 km) e la zona archeologica di Luni (a circa 5 km). La zona è raggiunta da linee del servizio di trasporto pubblico che la connettono con Sarzana, Marinella di Sarzana e Fiumaretta.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo B

L'unità immobiliare di cui al Corpo B del presente lotto di vendita è ubicata in Via Nerchia 23, in località S. Lazzaro in Comune di Sarzana (SP) di cui si è già data più ampia descrizione e risulta distribuita su due distinti corpi di fabbrica, identificati al N.C.E.U. con i mappali 21 e 23 del foglio 31 del suddetto Comune, tra cui risulta interposta una corte urbana, censita al N.C.E.U. con il mappale 22. La porzione dell'immobile ricompresa nel corpo di fabbrica di cui al subalterno 7 del mappale 21 comprende due locali accatastati come cucina ed altro locale abitabile, disposti uno sull'altro rispettivamente al piano terreno e primo dello stabile. In merito al corpo di fabbrica di cui al mappale 21 si riferisce che trattasi di vetusto edificio rurale edificato in epoca prebellica in aderenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mappale 20 che si sviluppa su due piani in elevazione e dotato di murature in pietrame, copertura a capanna, e tintecciato al civile. Le parti comuni dello stabile versano in scadenti condizioni di conservazione e richiederebbero importanti opere di manutenzione comprendenti per lo meno il rifacimento degli intonaci della facciata e la sua tinteggiatura ed interventi sulla copertura per eliminare le infiltrazioni d'acqua che interessano i solai di copertura dei locali del piano primo. In aderenza al corpo di fabbrica è stato eretto un piccolo e fatiscente bagno esterno, da demolire in quanto illecitamente realizzato in assenza di titolo abilitativo.



Dalla corte urbana pertinenziale di cui al Corpo B.2, identificata con il numero di subalterno 4 del mappale 21, che si sviluppa dinnanzi al fronte Sud del corpo di fabbrica di cui allo stesso mappale 21, si accede alla porzione dell'immobile di cui al presente Corpo B, identificata con il subalterno 7 del mappale 21, attraversando un portoncino di ingresso in legno che immette nel locale posto al piano terreno, attualmente accatastato come cucina, ma di fatto privo di impianti funzionali all'uso a cui risulta destinato, con intonaci per gran parte demoliti fino al vivo della muratura, vecchia finestra a due ante battenti protetta da persiana alla genovese, entrambe in legno in pessime condizioni, e pavimentazione in battuto di cemento, rivestito da piastrelle solo nella piccola porzione antistante l'ingresso dove è stata predisposta una fatiscente doccia con relativo scarico. Il locale sopra descritto risulta poi in comunicazione diretta con il sovrastante locale attraverso l'apposita apertura ricavata nel solaio in legno, in corrispondenza della quale è attualmente posizionata una precaria scala interna a pioli in ferro. Questo locale al piano primo, dotato di finestre a due ante a battenti protette da persiana, entrambe in legno in pessime condizioni, e di solaio di copertura è anch'esso in legno con orditura a vista, risulta affetto da problematiche di ammaloramento degli intonaci e di muffe.

Dalla sopra menzionata corte di cui al subalterno 4 del mappale 21 si accede anche al corpo di fabbrica di cui al mappale 23 che si sviluppa su due piani in elevazione, con copertura a capanna con orditura in legno in pessime condizioni di conservazione. Lo stabile, privo di intonaco esterno, evidenzia un'originaria struttura in muratura di laterizi pieni per gran parte oggetto di interventi in epoca più recente. Il piano terreno è interamente occupato da due locali di sgombero con accesso indipendente esterno. Il più piccolo di questi locali, dotato di bucatra per finestra, posticciamente tamponata con materiale di risulta, e a cui si accede da un vecchio portone di ingresso in legno di altezza inferiore alla bucatra che lo ospita, è al grezzo e dunque privo di qualunque finitura mentre quello più ampio, a cui si accede da un largo portone di ingresso e dotato di una vecchia finestra a due ante battenti in legno, è completamente intonato, dotato di pavimentazione ceramica e di impianto elettrico e nello stato di fatto illecitamente adibito ad uso abitativo. Attraverso una scala in ferro sulla corte di cui al subalterno 4 si accede poi ad un piccolo terrazzo in aggetto da cui si entra nell'ampio locale di sgombero sotto la copertura che occupa l'intero piano primo dell'edificio, anch'esso al grezzo. Lo stabile necessita di importanti ed onerosi interventi per il rifacimento della copertura e sotto il profilo edilizio richiederebbe adeguamenti/miglioramenti strutturali per la riduzione del rischio sismico. Completano lo stabile una piccola volumetria accessoria di altezza pari a circa 180 cm. circa non comunicante con i suddetti locali di sgombero ed avente accesso unico esterno. Si rappresenta altresì che in aderenza al corpo di fabbrica, sulla corte urbana di cui al mappale 22, è stata eretta una fatiscente e pericolante tettoia con struttura portante in legno, da demolire.

CLASSE ENERGETICA: *non disponibile*

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 (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Vani principali ed accessori diretti (bagno esterno escluso)	37,50	x	100 %	=	37,50
Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti (Cantine e locali di sgombero)	70,00	x	25%		17,5
Pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti con i vani principali ed accessori diretti (Terrazzo)	1,35	x	15 %	=	0,20
Pertinenze esclusive di ornamento superfici scoperte fino alla superficie dell'unità immobiliare (Corte pertinenziale)	38,00	x	10 %	=	3,80
Totale:	146,85				59,00

ACCESSORI:



B.1

Piena ed intera proprietà di terreno, gravato da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, costituente di fatto una porzione di strada carrabile utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi, non pignorati, per accedere ai propri beni come meglio specificato nel seguente paragrafo 4.1.4 ed attualmente censita come terreno agricolo al N.C.T. al foglio 31 mappale 175, qualità seminativo arborato classe 1, superficie 15 mq., reddito domenicale: € 0,15 reddito agrario: 0,10.

CONSISTENZA:

Descrizione	Consistenza (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Pertinenze esclusive di ornamento superfici scoperte eccedenti la superficie dell'unità immobiliare (Corte pertinenziale)	15,00	x	2%	=	0,3
Totale:	15,00				0,3

B.2

Piena ed intera proprietà di corte urbana pertinenziale, gravata da servitù di passaggio pedonale e con veicoli, utilizzata oltre che dall'esecutato anche dai proprietari degli immobili limitrofi, non pignorati, come area di parcheggio e via di accesso pedonale e carrabile per raggiungere i propri beni come meglio specificato nel seguente paragrafo 4.1.4, ed attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 31 mappale 21 subalterno 4, categoria F/1, consistenza: 210 mq., piano T.

CONSISTENZA:

Descrizione	Consistenza (mq)		Indice		Sup. commerciale (mq)
Pertinenze esclusive di ornamento superfici scoperte eccedenti la superficie dell'unità immobiliare (Corte pertinenziale)	210,00	x	2%	=	4,2
Totale:	210,00				4,2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Corpo B e suoi accessori

Il giudizio estimativo è stato formulato come se gli immobili fossero liberi da cose e da trascrizioni pregiudizievoli: infatti, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà il rilascio degli immobili ed a vendita avvenuta la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

A seguito di indagini di mercato, considerate quelle peculiarità che maggiormente caratterizzano le unità immobiliari, si è cercato di valutare quali potessero rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

Valore di mercato degli immobili per comparazione

Trattasi ex fabbricato rurale ubicato in frazione San Lazzaro del Comune di Sarzana (SP) adibito a civile abitazione, che si sviluppa da terra a tetto su due livelli.

Si rappresenta che nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

- si è tenuto conto delle destinazioni catastalmente attribuite ai vari locali dell'immobile nella planimetria in atti, indipendentemente dalla rispondenza di tali locali ai requisiti igienico-sanitari oggi richiesti per i locali abitabili e per quelli accessori, in ragione del fatto che trattasi di abitazione derivata da fabbricato rurale di antica costruzione;



- non si è considerata l'area del bagno esterno né della tettoia eretta sul mappale 22, in quanto trattasi di manufatti entrambi da demolire.

Essendo la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui al Corpo B e delle sue dotazioni pertinenziali (Corpi B.1. e B.2) pari a circa **mq. 63,50** e stimando il valore medio a mq. di superficie commerciale pari a: € 300,00 in ragione delle seguenti considerazioni:

- l'unità immobiliare di cui al presente Corpo B potrà richiedere importanti adeguamenti e miglioramenti strutturali per ridurre il rischio sismico;
- è da considerarsi attualmente sprovvista di servizi igienici dovendosi demolire ad aggiudicazione avvenuta il piccolo e fatiscente bagno esterno;
- presenta spazi interni per gran parte adibiti a locali di sgombero, distribuiti in modo non funzionale all'uso abitativo e per gran parte con altezze ridotte rispetto agli standard attuali richiesti per l'abitabilità;
- versa in precarie condizioni di conservazione ed è priva di finiture e di impianti;

si ritiene che il valore di mercato del corpo (al lordo delle spese delle necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizie) possa attestarsi sulla somma di:

€. 19.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,00	x	300,00	=	€. 17.700,00
Valore superficie accessori:	4,50	x	300,00	=	€. 1.350,00
					<hr/> <hr/> €. 19.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI GENERALI DI STIMA

Unità immobiliari a destinazione ordinaria

In generale nella determinazione del valore di stima degli immobili a destinazione ordinaria vengono adottati i seguenti criteri:

- per **fabbricati** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando sia le loro caratteristiche estrinseche quali il centro urbano di riferimento e l'ubicazione territoriale che le loro caratteristiche intrinseche quali tipologia insediativa (ad esempio abitazioni di lusso, civili, popolari) e costruttiva (ville, villette, palazzina e palazzi), età e stato di manutenzione, caratteristiche posizionali (piano e orientamento rispetto ai punti cardinali), strutturali (dimensioni e conformazione, spazi esterni, dotazioni condominiali, pertinenze, etc.), tecnologiche (modalità costruttive, finiture, impianti) e produttive (possibilità di locazione) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione; per quanto attiene alle parti comuni condominiali, verrà tenuto conto della loro incidenza sul più probabile valore di mercato degli immobili compresi nel presente lotto di vendita;
- per **terreni o aree edificabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato come incidenza percentuale (normalmente compresa tra il 10% ed il 30%) dei terreni stessi sul valore di mercato del potenziale fabbricato su di essi edificabile;
- per **terreni o aree non edificabili o assimilabili** è calcolato il loro più probabile valore di mercato considerando quelle peculiarità (giacitura, accesso, forma, ubicazione, esposizione, ampiezza,



fertilità, età delle specie presenti, etc.) che maggiormente li caratterizzano e che possono rivelarsi determinanti al fine della formazione del prezzo di compravendita in una libera trattazione.

In assenza di valori di compravendita recenti e congrui, il probabile valore di mercato dell'immobile considerato sarà stimato con i seguenti metodi:

Stima per comparazione

Il valore è ottenuto:

- facendo riferimento ai valori medi di compravendita ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o da altri osservatori accreditati per un ipotetico immobile (medio) avente le stesse caratteristiche estrinseche di quello in valutazione;
- adeguando poi la stima così ottenuta per tener conto delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'immobile in valutazione.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore è ottenuto facendo riferimento ai valori di locazione dell'immobile in oggetto, se disponibili e congrui.

Stima per trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione (ad esempio ristrutturazione, ricostruzione) attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Tale metodo trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

I metodi sopra esposti sono particolarmente validi per gli immobili a destinazione ordinaria. In generale la stima degli immobili appratenti ai gruppi D ed E ossia delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare merita un approfondimento in quanto pone inevitabili problematiche connesse con:

- la grande varietà, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso, di queste categorie di immobili;
- l'esiguo numero di immobili a destinazione speciale e particolare, se rapportato agli immobili a destinazione ordinaria;
- la rarità delle compravendite e delle locazioni riguardanti gli immobili in oggetto e la difficoltà di reperire dati affidabili.

A fronte di tali problematiche il criterio di stima riferito al costo di costruzione è in generale preferito sia al metodo di stima per comparazione che al metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Stima riferita al costo di costruzione

Il valore è ottenuto considerando:

- il valore dell'area di sedime dell'immobile e delle aree pertinenziali;
- i costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- il necessario aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza, etc.);
- per gli opifici, il valore degli impianti stabilmente infissi nei fabbricati.

In quei casi in cui non sia possibile applicare il metodo di stima riferito al costo di costruzione come sopra descritto vengono seguiti approcci diversi; in particolare:

- nel caso di edifici costruiti in epoche lontane con tecniche costruttive e materiali obsoleti, non più reperibili o utilizzabili, è adottato il cosiddetto metodo del "costo di surrogazione o di ricostruzione"; tale approccio prevede che vengano calcolati i costi di costruzione, con sistemi e materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione d'uso e pari utilità economica;
- in altri casi è possibile fare riferimento ai valori di mercato di immobili simili all'edificio oggetto di valutazione dal punto di vista tipologico, anche se destinati ad usi differenti, tenendo in debito conto del costo delle modifiche necessarie all'effettivo utilizzo dell'immobile da periziare; alcune categorie del gruppo D presentano, ad esempio, caratteristiche costruttive simili ad edifici a normale destinazione residenziale a cui è possibile riferirsi (un chiaro esempio di quanto esposto è



rappresentato dagli alberghi dei centri storici cittadini che ben raramente nascono come tali, essendo di norma edifici residenziali adattati all'attività alberghiera).

FONTI DI INFORMAZIONE

In generale nella redazione della perizia estimativa le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari della Spezia, uffici tecnici comunali, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzari regionali per opere edili ed impiantistica, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo Edizioni.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE

Ai fini della determinazione del valore di vendita giudiziale del lotto, considerato che nel caso di specie non si ravvisano situazioni che possano avere una particolare rilevanza ai fini dell'assenza di garanzia per vizi insita nella vendita giudiziaria dell'immobile pignorato fatta eccezione:

- per eventuali ulteriori costi a carico dell'aggiudicatario, oltre a quelli forfettariamente e buggettariamente quantificati dallo scrivente per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico-edilizio, che dovessero eventualmente emergere in fase di perfezionamento delle partiche in sanatoria per soddisfare le determinazioni dei competenti uffici comunali e le cogenti norme in materia antisismica, oltre che per garantire la funzionalità degli spazi interni, migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli immobili e per realizzare i necessari interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo dovuti alla vetustà dei fabbricati;
- per i costi a carico dell'aggiudicatario che emergeranno per il completamento e per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti;

come disposto dall'art 568 c.p.c. si ritiene che per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nel caso di specie, si debba apportare al valore di mercato del lotto in oggetto un'ulteriore riduzione pari al 25%.

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	Ex fabbricato rurale ad uso Civile abitazione	98,00	0,00	77.300,00 €	77.300,00 €
B	Ex fabbricato rurale ad uso Civile abitazione	59,00	4,50	19.050,00 €	19.050,00 €
Totale		157,00	4,50	96.350,00 €	96.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par. 8): € 17.000,00

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 79.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 25% 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 (<u>vedasi anche considerazioni precedentemente espresse</u>):	€. 19.837,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 12,50
Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00

data 24/01/2026

il tecnico incaricato

LORENZO MORONI

