



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. G. Gaggioli

CUSTODE:

Avv. G. Sommovigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Federico Bianchi

CF:BNCFRC67H22E463B

con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3

telefono: +393807160096

fax: +390187734927

email: bianchiarchitetto@vodafone.it

PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BEVERINO Via San Remigio snc, frazione Castiglione Vara, quartiere San Remigio, della superficie commerciale di **146,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato monofamiliare edificato ai margini dell'abitato di San Remigio, frazione di Castiglione VARa nel Comune di Beverino, sito tra il tracciato autostradale dell'A12 Genova Livorno e la strada Provinciale.

Il fabbricato di tre piani fuori terra è accessibile solo pedonalmente attraverso la viabilità interna del borgo. Si accede attraverso un cancello costruito di fatto su proprietà pubblica (manufatto che dovrà essere oggetto di demolizione). Il piano terra adibito a cantina ha due ingressi e confina a sud con una piccola corte su cui sono stati edificati due volumi casualmente identificati come locale doccia e locale ripostiglio non rilevabili all'attualità perché resi inaccessibili. Il piano primo attualmente è accessibile solo attraverso una scala esterna a due rampe in acciaio con pedate in pietra. Tale manufatto è stato edificato su altra proprietà (mappale 805); esso dovrà essere oggetto di demolizione salvo diversi accordi con la altrui proprietà ed il Comune. L'ingresso al piano primo era precedentemente (prima della costruzione di detta scala) garantito da una scala posta all'interno del corpo di fabbrica attualmente ancora parzialmente visibile sul prospetto principale. Tale scala (in muratura e pietra) è stata in parte demolita ed in parte tamponata, ma di fatto rappresenta l'unico accesso al piano primo (da ripristinare) lecito in quanto posto appunto all'interno della proprietà in quanto ricordiamo che lo spiccatto del fabbricato confina con il tracciato stradale pubblico che garantisce il passaggio ma non può essere utilizzato quale proprietà privata. E' possibile accedere al piano secondo sia dall'interno del piano primo attraverso una scala a chiocciola che dall'esterno attraverso una scala con struttura in acciaio e pedate in pietra, che, dal lastrico del piano primo permette di raggiungere dall'esterno la quota del secondo piano. Il fabbricato è costruito in muratura portante, quasi certamente con tipologia mista (pietra e mattone), la copertura è a falda con manto di tegole in laterizio e gronde rivestite in legno all'intradosso. Non è stato possibile verificare la struttura dei solai.

Nel complesso, al di là delle problematiche di natura edilizia con riferimento alla certa non liceità di alcune parti, l'immobile pur se abitabile, in quanto non presenta da un esame a vista problemi di natura strutturale, versa in condizioni critiche relativamente al suo stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, con evidenti tracce di umidità apprezzabili sia nel locale cantina che al piano secondo, queste ultime con ogni probabilità derivanti da infiltrazioni dalla copertura.

Nel complesso le finiture sia in ordine a pavimenti, rivestimenti sanitari, ed infissi, sono modeste e in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via San Remigio snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da costituzione

Coerenze: a nord altra proprietà map.503; a ovest strada pedonale pubblica, a sud altra proprietà map. 720, 721 e 511; a est mappali di altra proprietà 722 e 510

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,74 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.392,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	02/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/11/2023 a firma di S.R.T. ai nn. 147/2003 di repertorio, iscritta il 04/09/2003 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.7383-REg. part.1314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €. 7.674,78.

Importo capitale: €.3.527,52

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/09/2015 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 926/5615 di

repertorio, iscritta il 25/09/2015 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.6975-Reg. part.987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. N° 602 del 1973) .

Importo ipoteca: €. 211.765,02.

Importo capitale: €.105.882,51

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/06/2001 a firma di NOTAIO PATANE' ai nn. 66941 di repertorio, iscritta il 28/06/2021 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.5372-Reg. Part.651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca in rinnovazione del 22.06.2001.

Importo ipoteca: €. 87.797,68.

Importo capitale: €.43.898,84

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario La Spezia ai nn. 1009/2022 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a La Spezia ai nn. Reg.Gen.5706-Reg. Part.4390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto, con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di Notaio Patanè (SP) ai nn. Rep. n° 66940 di repertorio, trascritto il 02/07/2001 a La Spezia ai nn. Reg.gen.5372. Reg. Part. 4107

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 04/02/2000 fino al 22/06/2001), con atto stipulato il 04/02/2000 ai nn. 12898 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto Estimatore, ha avuto accesso all'archivio edilizio del Comune di Beverino dove ha richiesto di poter visionare titoli edilizi, comunicazioni di inizio lavori o istanze di sanatoria relative all'immobile oggetto di perizia a nome dell'esecutata, o dei precedenti proprietari. La ricerca non ha portato alcun risultato. Non sono emersi alcuni titoli relativi all'immobile in oggetto. L'immobile altresì risulta difforme sia dal punto di vista catastale che edilizio. Dalla ispezione dello stato dei luoghi risultano essere stati eseguiti lavori di diversa distribuzione interna difformi da quanto risultante dalla planimetria catastale. Risultano costruite opere (cancello di accesso e scala esterna di accesso al piano primo su altra proprietà. **L'immobile pertanto presenta con certezza difformità non autorizzate, parti delle quali sono insanabili e quindi dovranno essere oggetto di demolizione.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intervento di sanatoria edilizia vedrà coinvolto l'intero immobile, salvo eventuali titoli edilizi che dovessero essere rinvenuti (l'Esperto Estimatore non ha trovato alcun titolo facendo richiesta all'archivio edilizio) sarà necessario un progetto che sancisca la liceità edilizia del fabbricato nella sua consistenza originaria in termini di volumi, superfici ed accessi nel rispetto del regolamento edilizio, delle norme igienico sanitarie salvo le deroghe attuabili per fabbricati nella fattispecie. Attualmente si accede all'immobile attraverso un cancello pedonale costruito su proprietà comunale, una parte di strada pubblica è pertanto utilizzata ad uso privato (Cfr. elaborato grafico di rilievo). Tale superficie dovrà essere ripristinata ad uso pubblico attraverso la demolizione di detto manufatto (Cfr. documentazione grafica e fotografica). L'accesso al piano primo dovrà avvenire dall'interno del fabbricato attraverso la scala posta all'interno dell'area di sedime (attualmente dismessa ed in parte tamponata- Cfr. Documentazione fotografica). Dovrà altresì essere demolita l'attuale scala in acciaio costruita su terreno di altra proprietà (map. 508 - Cfr. Elaborato grafico di rilievo e documentazione fotografica). Il progetto in sanatoria dovrà comportare adeguamenti sismici con opere e progetti strutturali, adeguamenti igienico sanitari e distributivi interni, oltre che impiantistici. **Gli importi relativi ad oneri, oblazioni e costi dell'intervento indicati dallo scrivente debbono ritenersi meramente indicativi.** Tali importi infatti potranno essere determinati solo in fase di progettazione esecutiva dell'intervento di sanatoria, che dovrà contemplare: demolizione delle opere abusive non sanabili, opere di consolidamento ed adeguamento sismico, opere relative a modifiche interne e e/o sanatorie di quanto assentibile; il tutto attraverso computi estimativi e preventivazioni eseguibili solo a seguito di una completa progettazione. Lo stesso dicasi per tutti gli oneri relativi ad oblazioni ed diritti a favore del Comune e di altri Enti preposti sull'importo dei quali la Pubblica Amministrazione si esprime solo dopo aver ricevuto il progetto di di sanatoria/adeguamento e dopo aver istruito la pratica. L'acquirente pertanto dovrà ritenere non esaustive e le indicazioni sopra riportate e non potrà rivalersi in nessun modo contro la procedura o il tecnico estimatore qualora le pratiche ed i costi per interventi di di sanatoria, demolizione, adeguamento comportassero maggiori spese o tempistiche diverse da quanto ivi indicato o dovessero comportare comunque maggiori oneri o risultati diversi rispetto a quanto qui descritto e ipotizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE DI SCALA ESTERNA E CANCELLO DI ACCESSO SU ALTRA PROPRIETA' (normativa di riferimento: L.16/2008 - DPR. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia , diritti ed oblazioni: €3.000,00
- Opere edili per demolizioni trasporti e smaltimenti, nonché ripristino dello status quo ante: €8.000,00

Le opere costruite su altra proprietà dovranno essere oggetto di demolizione

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione del piano secondo scala di collegamento interna tra piano primo e secondo demolizione parete divisoria tra cucina e soggiorno (normativa di riferimento: L. 16/2008 - DPR: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e sismica in sanatoria, diritti ed oblazioni: €5.000,00
- Opere di adeguamento (consolidamenti, cerchiature ecc): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'intervento in sanatoria comporterà anche pratica sismica in sanatoria oltre che edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tamponamento scala di accesso al piano primo interna all'aria di sedime del fabbricato, chiusura dell'accesso al piano modifiche esterne (normativa di riferimento: L. 16/2008 - DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e sismica in sanatoria, diritti ed oblazioni: €5.000,00
- Opere edili correlate: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Il ripristino dell'originario accesso si rende necessario in quanto costituirà l'unico accesso possibile al piano primo vista la necessità di demolire l'attuale scala esterna perchè costruita su altra proprietà

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna oltre a rappresentazione di scala esterna nella consistenza dell'immobile errata in quanto la scala è stata costruita su altra proprietà. Alcune differenze nella rappresentazione delle consistenze.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA compreso rilievo dei luoghi: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto non a norma (normativa di riferimento: Dm.37/08)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

L'impianto dovrà essere interamente rinnovato. Il relativo costo non viene esplicitato in quanto la stima dell'immobile tiene in considerazione lo stato di manutenzione e d'uso nonché le caratteristiche anche impiantistiche dell'immobile

BENI IN BEVERINO VIA SAN REMIGIO SNC, FRAZIONE CASTIGLIONE VARA,
QUARTIERE SAN REMIGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO Via San Remigio snc, frazione Castiglione Vara, quartiere San Remigio, della superficie commerciale di **146,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato monofamiliare edificato ai margini dell'abitato di San Remigio, frazione di Castiglione VARA nel Comune di Beverino, sito tra il tracciato autostradale dell'A12 genova Livorno e la strada Provinciale.

Il fabbricato di tre piani fuori terra è accessibile solo pedonalmente attraverso la viabilità interna del borgo. Si accede attraverso un cancello costruito di fatto su proprietà pubblica (manufatto che dovrà essere oggetto di demolizione). Il piano terra adibito a cantina ha due ingressi e confina a sud con una piccola corte su cui sono stati edificati due volumi castalmente identificati come locale doccia e locale ripostiglio non rilevabili all'attualità perchè resi inaccessibili. Il piano primo attualmente è accessibile solo attraverso una scala esterna a due rampe in acciaio con pedate in pietra. Tale manufatto è stato edificato su altra proprietà (mappale 805); esso dovrà essere oggetto di demolizione salvo diversi accordi con la altrui proprietà ed il Comune. L'ingresso al piano primo era precedentemente (prima della costruzione di detta scala) garantito da una scala posta all'interno del corpo di fabbrica attualmente ancora parzialmente visibile sul prospetto principale. Tale scala (in muratura e pietra) è stata in parte demolita ed in parte tamponata, ma di fatto rappresenta l'unico accesso al piano primo (da ripristinare) lecito in quanto posto appunto all'interno della proprietà in quanto ricordiamo che lo spiccato del fabbricato confina con il tracciato stradale pubblico che garantisce il passaggio ma non può essere utilizzato quale proprietà privata. E' possibile accedere al piano secondo sia dall'interno del piano primo attraverso una scala a chiocciola che dall'esterno attraverso una scala con struttura in acciaio e pedate in pietra, che, dal lastrico del piano primo permette di raggiungere dall'esterno la quota del secondo piano. Il fabbricato è costruito in muratura portante, quasi certamente con tipologia mista (pietra e mattone), la copertura è a falda con manto di tegole in laterizio e gronde rivestite in legno all'intradosso. Non è stato possibile verificare la struttura dei solai.

Nel complesso, al di là delle problematiche di natura edilizia con riferimento alla certa non liceità di alcune parti, l'immobile pur se abitabile, in quanto non presenta da un esame a vista problemi di natura strutturale, versa in condizioni critiche relativamente al suo stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, con evidenti tracce di umidità apprezzabili sia nel locale cantina che al piano secondo, queste ultime con ogni probabilità derivanti da infiltrazioni dalla copertura.

Nel complesso le finiture sia in ordine a pavimenti, rivestimenti sanitari, ed infissi, sono modeste e in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via San Remigio snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione
Coerenze: a nord altra proprietà map.503; a ovest strada pedonale pubblica, a sud altra proprietà map. 720, 721 e 511; a est mappali di altra proprietà 722 e 510

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



cancello di ingresso costruito su area pubblica



scala preesistente di accesso al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Brugnato La Spezia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

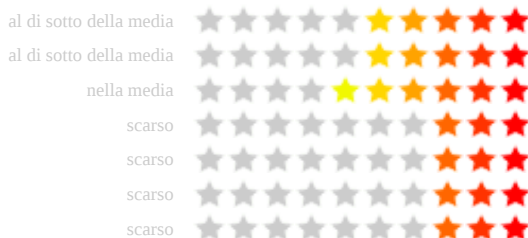
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Altri dettagli qui non riportati sono documentati nella raccolta fotografica allegata e nel rilievo grafico redatto.

PIANO TERRA: n° 2 locali ad uso cantina intonacati e pitturati di colore bianco, con soffitti a volta,

l'accesso attuale da una porta in alluminio, finestre e porta finestra in legno, pavimenti in marmette di cemento. Tracce di umidità sulla parte perimetrale con distacchi di pittura ed intonaco. All'esterno una corte di circa 22 mq dove sono stati realizzati due piccoli locali ad uso ripostiglio e doccia. La corte ed i suddetti locali non sono stati ispezionati dallo scrivente a causa del loro stato di abbandono e della presenza di rifiuti ed ingombranti di vario genere. La corte è protetta da una copertura realizzata con struttura in acciaio e manto in lastre di fibrocemento la cui eventuale presenza di asbesto è da verificare, ma probabile, vista la databilità del materiale utilizzato.

PIANO PRIMO: attualmente accessibile solo da scala esterna (costruita su altra proprietà) che permette l'accesso alla terrazza posta al piano primo e da qui si all'interno. La superficie interna è costituita da un ingresso, un bagno, una cucina aperta sul soggiorno. Il pavimento è in gres tipo cotto, i muri sono intonacati e pitturati di colore bianco, tranne due pareti di colore sui toni del giallo; le finestre sono in legno con vetro singolo, alcune sono dotate di persiane in alluminio di colore verde. Il piano, così come l'intero fabbricato è privo di impianto di riscaldamento.; in cucina vi è una stufa a legna. L'acqua calda è garantita da uno scaldacqua elettrico posto nell'ingresso. Il piano cottura della cucina è alimentato da bombola a GPL. L'impianto elettrico è sottotraccia ma vetusto. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia con finestra scorrevole in alluminio di colore bianco protetta da uno scuro esterno in legno, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'ingresso ed il bagno sono controsolfittati. La porta d'ingresso è di alluminio anodizzato e vetro. Dal soggiorno ed anche dalla zona cucina si accede attraverso una porta finestra ad una loggia/balcone pavimentata in gres (dim. 7,5 x 15 cm) con marmi di coronamento e ringhiera parapetto in ferro verniciata di colore nero. Dal locale cucina attraverso una scala chiocciola è possibile accedere al piano secondo, in alternativa l'accesso è possibile attraverso una scala esterna posta sul lastrico al piano primo.

PIANO SECONDO: Accedendo dall'interno dalla scala a chiocciola si giunge in un piccolo disimpegno che permette l'accesso ad una camera matrimoniale ed un'altra camera singola. Nel disimpegno è stata costruita una parete (h. 225 cm) in mattoni tipo gasbeton, non intonacata che scherma parzialmente una superficie adibita a bagno dove si trova un lavabo, un wc ed un bidet; questa zona confina con l'esterno e permette l'accesso ad un lastrico attraverso una porta in legno. Le pareti di detta porzione di piano sono particolarmente ammalorate causa infiltrazioni e muffe. I pavimenti sono in gres delle dimensioni di cm 30 x 30. di colore chiaro (toni del bianco). Il disimpegno ospita una stufa a legna. Le finestre delle camere sono in legno a vetro singolo con persiane esterne in legno di colore verde in pessimo stato di manutenzione. Le due porte interne delle camere sono in legno tamburato. Il lastrico esterno è pavimentato solo in parte, la restante parte della superficie è priva di pavimento e protetta da una guaina bituminosa particolarmente ammalorata. Questa porzione di lastrico è praticamente privo di protezione verso il vuoto in quanto la ringhiera parapetto è presente solo per porzioni parziali ed in pessimo stato. L'intero piano è in cattivo stato di conservazione e manutenzione. maggiori accertamenti edilizi non sono stati possibili dato la notevole quantità di arredi e materiale ingombrante di vario genere presente in ogni parte del fabbricato, sia all'esterno che all'interno.

Si ribadisce che nonostante non siano stato possibile reperire alcun titolo edilizio in ordine alla costruzione o modifica del fabbricato, certamente in esso sono state realizzate opere e modifiche non assentibili e senza dubbio realizzate in assenza di titoli edilizi. Si fa riferimento in particolare all'accesso (cancello in ferro con struttura in muratura) edificato su area pubblica che andrà sicuramente rimosso ed alla scala esterna che permette attualmente l'accesso al piano primo edificata su altra proprietà. Altre modifiche realizzate senza dubbio in assenza di titolo edilizio o a parziale difformità riguardano la distribuzione interna del piano secondo (difforme anche dalla planimetria catastale) che comunque risulta in difformità dal regolamento igienico edilizio, così come il suo accesso dall'interno attraverso una scala chiocciola che con ogni probabilità vista la sua realizzazione è stata eseguita in assenza di un intervento strutturale adeguato con relativo deposito e calcoli. L'immobile pertanto seppur alla data della presente perizia sia abitato dall'esecutata di fatto prima di poter essere reso fruibile da chi lo acquisterà dovrà essere oggetto di una serie sistematica di interventi di ristrutturazione che prevedano demolizioni di opere abusive e ricostruzione dell'accesso al piano primo come nello status quo ante testimoniato dalla presenza seppur parziale di una scala posta all'interno dell'area di sedime del fabbricato attualmente parzialmente demolita e ripristinabile solo con importanti opere di riqualificazione anche strutturali (ricostruzione dell'accesso esterno su quella che oggi è la loggia prospiciente il soggiorno. Il tutto naturalmente dovrà essere

eseguito a seguito dei necessari permessi edilizi che dovranno essere richiesti con ogni onere a carico del futuro proprietario.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - cantine Superficie calpestabile	55,00	x	70 %	=	38,50
Corte al piano terra -	20,00	x	50 %	=	10,00
Piano primo superficie residenziale	41,70	x	100 %	=	41,70
lastrico e balcone- loggia al piano primo	30,20	x	40 %	=	12,08
Piano secondo superficie residenziale	38,50	x	100 %	=	38,50
lastrico al piano secondo	14,90	x	40 %	=	5,96
Totale:	200,30				146,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici di diversa destinazione d'uso (residenziale interna, lastrici, cantine e corte), calcolate quali superfici interne lorde (di pavimento oltre ad eventuali tramezze divisorie interne) sono state paramentrate moltiplicando la loro consistenza reale per fattori percentuali discrezionalmente indicati dallo scrivente in base allo loro destinazione al fine di ottenere superfici omogenee per valore, quelle cioè che vengono definite superfici ragguagliate. la superficie ottenuta (definibile commerciale) è stata così moltiplicata per il valore di stima ritenuto congruo e corrispondente al più probabile valore di mercato riferito ad un immobile di tali caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il tutto sempre considerando non solo lo stato di manutenzione e conservazione ma anche e soprattutto le imprescindibili opere di demolizione e riqualificazione necessarie per poter utilizzare l'immobile e ricostituire la sua leicità dal punto di vista edilizio, urbanistico ed igienico sanitario..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,74 x 800,00 = **117.392,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.392,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 117.392,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari della zona. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Particolare attenzione è stata posta anche nella valutazione dello stato di manutenzione, conservazione e leicità dal punto di vista edilizio dell'immobile, con particolare riguardo alle opere certamente realizzate in assenza di titolo edizio su altra proprietà tra cui anche su proprietà pubblica e quindi oggetto di certa demolizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Beverino, agenzie: Brugnato - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,74	0,00	117.392,00	117.392,00
				117.392,00 €	117.392,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile viene venduto per l'intero (1/1 di piena proprietà)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**35.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**82.392,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**8.239,20**

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: €.**152,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**74.000,00**

data 02/11/2023

il tecnico incaricato
Federico Bianchi