



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Carige S.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gabriele Gaggioli

CUSTODE:

Avv. Rosaria Maffeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2020

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

MAURO LENZI

CF:LNZMRA58E09E463H

con studio in LA SPEZIA (SP) P.ZZA BEVERINI 4

telefono: 018722080

email: geom.lenzi@geometralenzi.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato indipendente con terreno pertinenziale a FOLLO Via Aldo Moro 50, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **167,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente, distribuito su tre livelli, circondato da corte pertinenziale ed accessibile direttamente dalla strada provinciale a mezzo di ingressi, carrabile e pedonale. Il portico introduce in una zona, dotata di angolo cottura e servizio igienico: salendo una rampa di gradini si raggiunge il piano sottotetto formato da un unico vano, prospiciente un balcone ed una terrazza a tasca, ricavata nel volume della copertura del corpo ampliato; scendendo una rampa di gradini si accede ad una zona formata da due locali ed un servizio igienico, ricavato inglobando parte della "intercapedine areata" perimetrale, con il quale confina un ambiente indipendente, con accesso esterno, realizzato sotto la porzione di area cortilizia d'ingresso e sotto la scala esterna. Allo stato attuale accertato l'immobile non ha i requisiti strutturali di un'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1555 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 50 , piano: T - 1° - 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/06/2008 prot. n. SP0103948 in atti dal 04/06/2008 Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 4199.1/2008)

Coerenze: La particella confina a nord con una scalinata comunale; ad est con la particella 964 di proprietà di terzi estranei alla procedura; a sud con la particella 1509 di proprietà di terzi estranei alla procedura; ad ovest con la strada provinciale.

Con variazione del 09/11/2005 sono stati inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale totale mq. 127 - Totale escluse aree scoperte mq. 107

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.857,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.000,00
Data della valutazione:	26/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.



Si precisa che, al momento del sopralluogo peritale, la costruzione indipendente sia nel possesso della proprietaria ma non sia abitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 27/06/2005 a firma di notaio Dott. F. Calabrese De Feo ai nn. 55564 di repertorio, registrata il 06/07/2005 a La Spezia, trascritta il 06/07/2005 a La Spezia ai nn. 4050 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a particella 4 del fg. 8 del Catasto Fabbricati e particella 3 del fg. 8 del Catasto Terreni, entrambe del Comune di Follo.

QUADRO D della nota di trascrizione: L'atto è stato stipulato ai sensi della Legge 10/77 con obblighi a carico di D'Aleo Gaetano e per i propri aventi causa, a titolo particolare ed universale: A) a produrre la documentazione della proprietà da vincolare con il presente atto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 8, mappale 4 e al Catasto Terreni al foglio 8 mappale 3, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. del Comune di Follo, in modo che non possa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni anche vicine; B) verso e nei confronti del Comune di Follo a non avvalersi ulteriormente della suddetta facoltà di usufruire dell'incremento di superficie relativamente all'ampliamento del fabbricato abitativo, dopo l'ampliamento di superficie pari al 13,34%... omissis...rispetto a quello attualmente esistente, ampliamento da utilizzarsi per una sola volta, in conformità al permesso di costruire che verrà rilasciato dal Comune di Follo. Il Signor D'Aleo Gaetano si riserva di utilizzare ulteriori aumenti di volume qualora varianti alle norme degli strumenti urbanistici del Comune di Follo, che dovessero in seguito essere approvate, abbiano acconsentirlo; C) ad eseguire i valori di cui all'elaborato grafico allegato al titolo sub "A" e descritti quantitativamente nel computo metrico estimativo allegato sub "B".

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2008 a firma di notaio Dott. F. Calabrese De Feo ai nn. 63601/16639 di repertorio, iscritta il 30/07/2008 a La Spezia ai nn. 1155 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €370.000,00.

Importo capitale: €185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale della Spezia ai nn. 2799/2019 di repertorio, trascritta il 05/12/2019 a La Spezia ai nn. 7763 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in regime di bene personale, in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 24/03/2014), con atto stipulato il 24/03/2014 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2895 di repertorio, trascritto il 16/07/2014 a La Spezia ai nn. 3723 R.P..

Il titolo è riferito alle particelle originarie 4 del fg. 8 del Catasto Fabbricati e 3 del fg. 8 del Catasto Terreni, entrambe del Comune di Follo.

Si fa presente come i dati delle unità negoziali, indicati ai fini della trascrizione dell'atto giudiziario di trasferimento, non siano coerenti con i dati identificativi vigenti, in quel momento, agli atti del Catasto (C.F. fg. 8 particella 1555).

NOTE: Particella 3 del fg. 8 viene soppressa con frazionamento del 04/11/2005 prot. n. SP 0108895 in atti dal 04/11/2005 (n. 108895.1/2005) dando luogo alle particelle 1508 - 1509; la particella 1508 viene soppressa con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) da luogo alla particella 1555. Particella 4 del fg. 8 passa ad ente urbano con tabella di variazione del 12/07/2001 prot. n. 78907 in atti dal 12/07/2001 (n. 1325.1/2001). La stessa particella 4, con variazione per costituzione del 31/07/2001 prot. n. 90855 in atti dal 31/07/2001 (n. 1184../2001), è stata classata quale unità collabente. In seguito con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) viene costituita la particella 1508 e sopprime la stessa 1508 e la particella 4, dando luogo alle particella 1555. La particella 1555, con variazione del 04/06/2008 prot. n. SP 0103948 in atti dal 04/06/2008 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 4199.1/2008), viene classata con i dati censuari attuali.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 21/02/2002), con atto stipulato il 24/10/1988 a firma di notaio Dott. P. Scrufari ai nn. 19887 di repertorio, registrato il 11/11/1988 a Sarzana ai nn. 1330.

Il titolo è riferito alle particelle originarie 3 - 4 del fg. 8 del Catasto Terreni di Follo.

NOTE: Particella 3 del fg. 8 viene soppressa con frazionamento del 04/11/2005 prot. n. SP 0108895 in atti dal 04/11/2005 (n. 108895.1/2005) dando luogo alle particelle 1508 - 1509; la particella 1508 viene soppressa con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) da luogo alla particella 1555. Particella 4 del fg. 8 passa ad ente urbano con tabella di variazione del 12/07/2001 prot. n. 78907 in atti dal 12/07/2001 (n. 1325.1/2001). La stessa particella 4, con variazione per costituzione del 31/07/2001 prot. n. 90855 in atti dal 31/07/2001 (n. 1184../2001), è stata classata quale unità collabente. In seguito con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) viene costituita la particella 1508 e sopprime la stessa 1508 e la particella 4, dando luogo alle particella 1555. La particella 1555, con variazione del 04/06/2008 prot. n. SP 0103948 in atti dal 04/06/2008 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi



interni e ristrutturazione (n. 4199.1/2008), viene classata con i dati censuari attuali.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2002 fino al 08/04/2005), con atto stipulato il 21/02/2002 a firma di notaio Dott. G. Chianca ai nn. 23963 di repertorio, trascritto il 08/03/2002 a La Spezia ai nn. 1334 R.P..

Il titolo è riferito alle particelle originarie 4 del fg. 8 del Catasto Fabbricati e 3 del fg. 8 del Catasto Terreni, entrambe del Comune di Follo.

NOTE: Particella 3 del fg. 8 viene soppressa con frazionamento del 04/11/2005 prot. n. SP 0108895 in atti dal 04/11/2005 (n. 108895.1/2005) dando luogo alle particelle 1508 - 1509; la particella 1508 viene soppressa con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) da luogo alla particella 1555. Particella 4 del fg. 8 passa ad ente urbano con tabella di variazione del 12/07/2001 prot. n. 78907 in atti dal 12/07/2001 (n. 1325.1/2001). La stessa particella 4, con variazione per costituzione del 31/07/2001 prot. n. 90855 in atti dal 31/07/2001 (n. 1184../2001), è stata classata quale unità collabente. In seguito con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) viene costituita la particella 1508 e sopprime la stessa 1508 e la particella 4, dando luogo alle particella 1555. La particella 1555, con variazione del 04/06/2008 prot. n. SP 0103948 in atti dal 04/06/2008 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 4199.1/2008), viene classata con i dati censuari attuali.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2005 fino al 24/03/2014), con atto stipulato il 08/04/2005 a firma di notaio Dott. F. Calabrese De Feo ai nn. 54385/13639 di repertorio, registrato il 03/05/2005 a La Spezia ai nn. 1537, trascritto il 04/05/2005 a La Spezia ai nn. 2666 R.P..

Il titolo è riferito alle particelle originarie 4 del fg. 8 del Catasto Fabbricati e 3 del fg. 8 del Catasto Terreni, entrambe del Comune di Follo.

NOTE: Particella 3 del fg. 8 viene soppressa con frazionamento del 04/11/2005 prot. n. SP 0108895 in atti dal 04/11/2005 (n. 108895.1/2005) dando luogo alle particelle 1508 - 1509; la particella 1508 viene soppressa con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) da luogo alla particella 1555. Particella 4 del fg. 8 passa ad ente urbano con tabella di variazione del 12/07/2001 prot. n. 78907 in atti dal 12/07/2001 (n. 1325.1/2001). La stessa particella 4, con variazione per costituzione del 31/07/2001 prot. n. 90855 in atti dal 31/07/2001 (n. 1184../2001), è stata classata quale unità collabente. In seguito con tabella di variazione del 26/05/2008 prot. n. SP 0097091 in atti dal 26/05/2008 (n. 97091.1/2008) viene costituita la particella 1508 e sopprime la stessa 1508 e la particella 4, dando luogo alle particella 1555. La particella 1555, con variazione del 04/06/2008 prot. n. SP 0103948 in atti dal 04/06/2008 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 4199.1/2008), viene classata con i dati censuari attuali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 11**, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento, pratica edilizia n. 6 presentata il 22/01/2005, con il n. 544 di protocollo, rilasciato il 13/01/2006, agibilità **non rilasciabile**.

Il titolo è riferito solamente alla particella 4 del fg. 8 del Catasto Fabbricati ed alla particella 3 del fg. 8 del Catasto Terreni, originarie, entrambe del Comune di Follo.

In corso di rilascio del permesso di costruire, lo stesso è stato oggetto di volturazione, a seguito di richiesta in data 16/05/2005 prot. n. 3994, in capo al dante causa dell'esecutata in riferimento all'acquisto, di cui all'atto del 08/04/2005, n. 54385 di repertorio. Risulta agli atti del Comune di Follo una scrittura privata, non datata, intercorsa tra il titolare del Permesso di costruire ed il proprietario del terreno confinante, di cui alla particella 974 del fg. 8, con la quale si autorizza l'edificazione, di cui al titolo edilizio stesso, a minor distanza.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Ambiti saturi art. 20 zona omogenea B - Ambiti Interstiziali e/o marginali art. 21 zona omogenea C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 - Ambiti saturi Queste sottozone corrispondono a quelle parti del territorio caratterizzate da insediamenti di recente formazione pressochè saturi o per i quali si conferma il carico urbanistico esistente, fatti salvi alcuni casi, formati da un tessuto edilizio di diversa epoca storica e di differenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Per questi insediamenti il PUC prevede prioritariamente il principio del mantenimento e della riqualificazione da ottenersi tramite interventi di recupero del PEE anche attraverso limitati interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici ad un solo piano fuori terra. L'assetto urbanistico proposto deve, comunque, prevedere se necessario la riorganizzazione della viabilità e degli spazi aperti e l'adeguamento e la sistemazione delle opere di urbanizzazione. Interventi ammessi: - recupero del PEE attraverso gli interventi di: manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; - riqualificazione degli assetti urbanistici attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita dal T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, se non inserite in aree di pregio perimetrate negli elaborati grafici che compongono il PUC; - ampliamenti una tantum fino al 20% della S.A. esistente, non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ad esaurimento di uno dei seguenti parametri edilizi: a) altezza massima: 12.50 ml non superiore alle altezze degli edifici esistenti; b) rapporto di copertura: 40%; - completamento tipologico, tramite la realizzazione di un secondo piano degli edifici residenziali ad un solo piano fuori terra. La sopraelevazione è ammessa purchè venga mantenuta la tipologia architettonica del fabbricato originario. Detta sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Non si potrà superare l'altezza massima di 7,50 ml; - ampliamenti per la bioedilizia (art. 7). Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati. Per gli interventi di completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze previste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici adiacenti di cui al DM 1444/68. L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto corredato dal S.O.I. 1. Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%. Art. 21 - Ambiti interstiziali e/o marginali Nel caso esistano terreni liberi non edificati, ad interruzione di una continuità edilizia omogenea, nel rispetto delle distanze tra edifici stabilite dal D.M. 1444/68 ed esclusi dei terreni interessati da precedenti asservimenti in favore di fondi contigui e quindi da considerare permanentemente minorati rispetto alla loro utilizzazione edificabile, è ammessa la nuova edificazione con i seguenti criteri e prescrizioni: - allineamento del fronte principale ai fronti adiacenti; - definizione di una soluzione planimetrica dimensionalmente coerente con le tipologie già presenti; - l'altezza massima ammissibile non potrà mai superare le altezze in gronda degli edifici adiacenti, nel caso tali edifici avessero altezze differenziate è ammessa l'assunzione di una delle due se la differenza di quota di queste non supera gli 80 cm; viceversa l'altezza da assumere sarà quella media tra le altezze adiacenti; - la tipologia della copertura dovrà porsi in contiguità con quelle adiacenti, ove queste siano differenziate si potrà procedere alla scelta dell'una o dell'altra in virtù del maggior livello di compatibilità edilizia; - i caratteri compositivi ed i rapporti dimensionali tra vuoti e pieni del prospetto principale dovranno essere coerenti al contesto. Qualora si intervenga a saturazione di un vuoto urbano in condizione di non contiguità fisica rispetto all'edificio adiacente ma in ambito omogeneo a livello tipologico e formale si dovrà procedere alla ricucitura del tessuto attraverso il rispetto degli allineamenti dei fabbricati limitrofi e delle loro tipologie. L'attuazione dei vari interventi all'interno di detti ambiti, dovrà avvenire attraverso permesso di costruire convenzionato, riferita ad un progetto unitario dell'intera area delimitata dal PUC, con lo scopo prioritario di risolvere le criticità riguardanti la previsione di parcheggi pubblici e viabilità, riferito sia all'area in esame che all'intorno della stessa. La richiesta del Permesso di Costruire dovrà per tanto essere preceduta da un progetto preliminare da concordare con l'Amministrazione comunale. Parametri edilizi ed urbanistici di zona: a) ambiti interstiziali e/o marginali di pianura: Altezza massima: 10.50 ml; S.A.: 0,40 mq/mq; R.V.: V.P.P./S.U. < = 4,704.50 b) ambiti interstiziali e/o marginali di collina: Altezza massima: 7.50 ml; S.A.: 0,20 mq/mq; R.V.: V.P.P./S.U. < = 4,704.50 La tipologia insediativa non dovrà porsi in contrasto con quelle presenti nel medesimo ambito urbano e la richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata dal S.O.I. 1. Per il patrimonio edilizio vincolato ai sensi del DL 490/1999 sono ammessi unicamente interventi di



restauro e risanamento conservativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(cfr. paragrafo 8.3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto della costruzione in quanto al "piano terra" esiste una porzione d'immobile, non rappresentata graficamente, che consiste in un servizio igienico, collegato al resto della casa, oltre ad un vano indipendente, accessibile direttamente dall'esterno, ricavati in parte con l'inglobamento di una porzione di intercapedine ed in parte nel volume al di sotto della scala esterna e sottostante l'area cortilizia d'entrata, destinata a parcheggio. Sempre a livello di questo stesso piano un locale risulta accresciuto di due porzioni di intercapedine. Inoltre sono state accertate delle variazioni distributive dei locali e degli spazi esterni. Le altezze interne, relative ai tre piani del fabbricato, indicate in planimetria nella misura uniforme di m. 2,70 sono nello stato di fatto: al "piano terra" variabile tra m. 2,58 e m. 2,61; al "piano primo" variabile da m. 2,40 a m. 2,58; al "piano secondo", a fronte della copertura a vista a due falde, variabile da un minimo sottotravetto di m. 2,50 ad un massimo sottotrave di colmo di m. 2,91. La "corte" circostanziale al fabbricato è rappresentata con un perimetro differente da quello della mappa catastale quale definizione della particella, oltre a differire da quello rilevabile nello stato di fatto recintato. A livello del "piano terra" non è rappresentato, graficamente, un vano quale prosieguo della " intercapedine areata", lato strada.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo Mappale per rettifica posizione dell'edificio; variazione catastale per rappresentazione planimetrica coerente con lo stato di fatto accertato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per attività tecnico catastali per Pregeo e Docfa - diritti catastali : €2.500,00

La corretta rappresentazione, particellare in mappa e planimetrica dell'unità immobiliare, non sana le irregolarità urbanistico/edilizie. L'immobile dovrà essere oggetto di riaccatastamento all'esito della regolarizzazione urbanistica/edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La costruzione nello stato di fatto risulta difforme dal titolo edilizio rilasciato, oltre a non avere le caratteristiche igienico/sanitarie, richieste per una destinazione d'uso ad abitazione, per la mancanza di rispetto dei parametri dimensionali progettuali nell'ambito della realizzazione dell'intervento di ristrutturazione/ampliamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile solo per ciò che è possibile ricondurre al titolo edilizio**.

Costi di regolarizzazione: **Gli oneri e i costi di regolarizzazione, a fronte dell'impossibilità di quantificarli senza una progettualità puntuale ed un confronto reale con la legislazione urbanistica/edilizia di riferimento al momento dell'avvio dell'iter amministrativo, sono stati ricompresi prudenzialmente nella stima dell'immobile, oggetto di procedura.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN FOLLO VIA ALDO MORO 50, FRAZIONE PIANA BATTOLLA

FABBRICATO INDIPENDENTE CON TERRENO PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato indipendente con terreno pertinenziale a FOLLO Via Aldo Moro 50, frazione Piana Battolla, della superficie commerciale di **167,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato indipendente, distribuito su tre livelli, circondato da corte pertinenziale ed accessibile direttamente dalla strada provinciale a mezzo di ingressi, carrabile e pedonale. Il portico introduce in una zona, dotata di angolo cottura e servizio igienico: salendo una rampa di gradini si raggiunge il piano sottotetto formato da un unico vano, prospiciente un balcone ed una terrazza a tasca, ricavata nel volume della copertura del corpo ampliato; scendendo una rampa di gradini si accede ad una zona formata da due locali ed un servizio igienico, ricavato inglobando parte della "intercapedine areata" perimetrale, con il quale confina un ambiente indipendente, con accesso esterno, realizzato sotto la porzione di area cortilizia d'ingresso e sotto la scala esterna. Allo stato attuale accertato l'immobile non ha i requisiti strutturali di un'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1555 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 50 , piano: T - 1° - 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 04/06/2008 prot. n. SP0103948 in atti dal 04/06/2008 Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 4199.1/2008)

Coerenze: La particella confina a nord con una scalinata comunale; ad est con la particella 964 di proprietà di terzi estranei alla procedura; a sud con la particella 1509 di proprietà di terzi estranei alla procedura; ad ovest con la strada provinciale.

Con variazione del 09/11/2005 sono stati inseriti in visura i dati di superficie: Superficie catastale totale mq. 127 - Totale escluse aree scoperte mq. 107



Prospetto su Via Aldo Moro



Retro prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato indipendente, distribuito su tre livelli, circondato da corte pertinenziale ed accessibile direttamente dalla strada provinciale attraverso un cancello carrabile scorrevole, con predisposizione per apertura automatizzata, ed un cancello pedonale. Il portico d'ingresso introduce in una zona, dotata di angolo cottura e servizio igienico; salendo una rampa di gradini si raggiunge il piano sottotetto, formato da un unico vano, prospiciente un balcone ed una terrazza a tasca, ricavata nel volume della copertura del corpo ampliato; scendendo, dallo stesso livello del piano d'ingresso, una rampa di gradini si accede alla zona formata da due locali ed un servizio igienico, ricavato inglobando parte della "intercapedine areata" perimetrale, con il quale confina un ambiente indipendente, con accesso esterno, realizzato sotto la porzione di area cortilizia d'ingresso e sotto la scala esterna. Detta porzione immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico/sanitario. La corte pertinenziale, distribuita su due quote differenti, collegate dalla suddetta scala esterna, è circondata da un muretto sovrastato da recinzione metallica. L'immobile risulta esser stato ristrutturato ma alcune opere risultano non terminate. Inoltre, al momento dell'accesso peritale, la porzione di immobile, in corrispondenza del piano a livello strada, è risultato affetto da infiltrazioni di acqua piovana. Allo stato attuale accertato l'immobile non ha i requisiti strutturali di un'abitazione.

NOTA: Si fa presente che il bene immobile, oggetto di procedura, sia privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in struttura in alluminio e vetro camera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un'anta	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale e carrabile realizzato in lega metallica con apertura manuale con predisposizione di automatismo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> un'anta realizzato in alluminio e vetro camera	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento (area cortilizia e portico) gres (terrazze)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura e servizi igienici	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



elettrico: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★
fognatura: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★
gas: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★
idrico: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in calderina
 i diffusori sono in elementi radianti in alluminio
 conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★
condizionamento: con diffusori in split
 conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

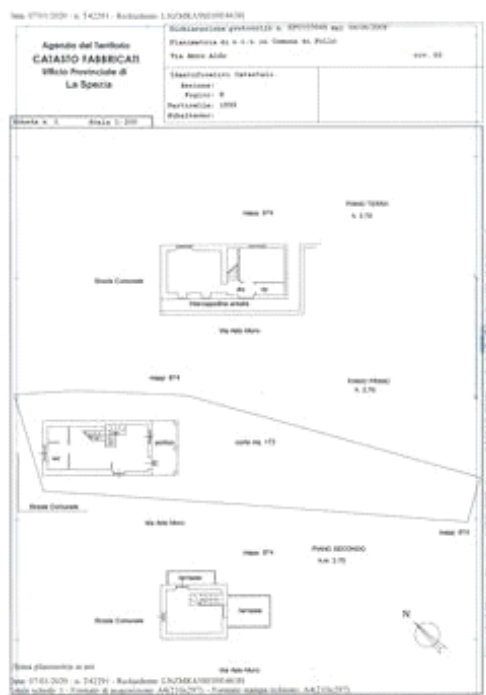
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano strada e sottotetto	62,80	x	100 %	=	62,80
terrazza a tasca	11,70	x	30 %	=	3,51
balcone	5,10	x	30 %	=	1,53
portico d'ingresso	10,40	x	30 %	=	3,12
corte pertinenziale sui due livelli (compresa area a parcheggio)	172,00	x	10 %	=	17,20
piano sottostrada - due locali con disimpegno	45,00	x	100 %	=	45,00
piano sottostrada - servizio igienico	11,60	x	100 %	=	11,60
piano sottostrada - locale di sgombero indipendente	20,00	x	100 %	=	20,00
piano sottostrada - locale alloggio calderina	2,80	x	100 %	=	2,80
Totale:	341,40				167,56





Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A fronte dello stato di difformità urbanistica/edilizia del fabbricato, rispetto al permesso di costruire n.11/2006, oltre che della mancanza dei requisiti igienico/sanitari del D.M. Sanità 05/07/1975, che non consente la destinazione ad uso abitativo dell'immobile stesso, la stima del bene si è basata sulla considerazione prudentiale dell'ipotetica possibilità di sanare, con adeguamenti strutturali, parte del costruito e di ridurre in pristino quanto non sanabile. Pertanto, determinato il più probabile valore unitario da applicare per la stima del fabbricato si è operata un'ulteriore riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti, inerenti le modalità costruttive, per l'entità degli adempimenti amministrativi, per le sanzioni, per gli oneri tecnici e per l'alea del risultato finale ottenibile ai fini di un'agibilità abitativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,56 x 750,00 = 125.670,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 125.670,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 125.670,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



A fronte dello stato di difformità urbanistica/edilizia del fabbricato, rispetto al permesso di costruire n.11/2006, oltre che della mancanza dei requisiti igienico/sanitari del D.M. Sanità 05/07/1975, che non consente la destinazione ad uso abitativo dell'immobile stesso, la stima del bene si è basata sulla considerazione prudenziale dell'ipotetica possibilità di sanare, con adeguamenti strutturali, parte del costruito e di ridurre in pristino quanto non sanabile. Pertanto, determinato il più probabile valore unitario da applicare per la stima del fabbricato si è operata un'ulteriore riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti, inerenti le modalità costruttive, per l'entità degli adempimenti amministrativi, per le sanzioni, per gli oneri tecnici e per l'alea del risultato finale ottenibile ai fini di un'agibilità abitativa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Follo, agenzie: che operano nella zona ove è ubicato il bene immobile, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - F.I.M.A.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato indipendente con terreno pertinenziale	167,56	0,00	125.670,00	125.670,00
				125.670,00 €	125.670,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-312,86
	312,86 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.857,14**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **30%** 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: **€ 36.857,14**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.000,00**

data 26/02/2020



il tecnico incaricato
MAURO LENZI

