TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
DR.SSA SERENA PAPINI

CUSTODE:
AVV. MASSIMILIANO LECCESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ROBERTO BOLOGNA

CF:BLGRRT67C04G143T
con studio in ORTONOVO (SP) Via Bozzi, 135
telefono: +390187661154
email: robolo67@libero.it
PEC: bologna.roberto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO civile abitazione a LA SPEZIA VIA SAPRI 23, frazione LA SPEZIA CENTRO, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di APPARTAMENTO ad uso RESIDENZIALE posto al piano terzo di un fabbricato (palazzina) di cinque piani realizzato in epoca antecedente al 1967 situato in via Sapri n. 23 (angolo via C. Colombo), nel centro di LA SPEZIA. L'appartamento fa parte di un fabbricato a tipologia in linea che si sviluppa su cinque livelli fuori terra. Il piano terra, dove è collocato il portone di ingresso che immette nell'atrio condominiale e alle scale comuni che conducono al piani superiori, è destinato a fondi (autorimessa e negozi).

L'accesso all'atrio comune avviene da Via Sapri, che lungo quel tratto risulta in regime di ZONA PEDONALE.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si sviluppa sul lato sud ovest (lato via C. Colombo) e sul lato sud est (lato via Sapri) del corpo del fabbricato.

L'appartamento è composto da: n° 1 ingresso disimpegno, n° 1 Soggiorno (aperto sul disimpegno di ingresso), n° 1 Cucina (comunicante con il Soggiorno), n° 2 Camere, n° 1 Bagno, n° 1 piccolo Ripostiglio (privo di finestre) e un Terrazzino a sbalzo su via C. Colombo ed accessibile dalla Cucina.

L'APPARTAMENTO RISULTA PRIVO DI POSTO AUTO DI PROPRIETA' E/O ASSEGNATO E/O CONDOMINIALE E DI GARAGE.

IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE LUNGO I POSTI PUBBLICI PRESENTI NELLE VIABILITA' CARRABILI LIMITROFE CON PARCHIMETRO (A PAGAMENTO) CON ESCLUSIONE DELLA ZONA A TRAFFICO LIMITATO (accessibile ai residenti) E DELLA ZONA PEDONALE (in proposito la parte di via Sapri dalla quale si accede all'atrio comune dellla palazzina che conduce all'appartamento oggetto di E.I. è in regime di ZONA PEDONALE).

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE GLI IMMOBILI PRESENTANO ALCUNE CONTENUTE CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

RISULTA CONDOMINIO COSTITUITO (denominato Condominio Via Sapri n. 23) CON SPESE INSOLUTE DA PARTE DEGLI ESECUTATI.

L'appartamento risulta essere stato interessato da opere e/o interventi di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna nel 2007; nel complesso generale l'appartamento e le sue rifiniture si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

Non risultano reperibili l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) e i certificati di conformità impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (terzo piano), interno p3- 6, accessibile da vano scala comune; ha un'altezza interna di H 3,13 ml circa.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 357 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SAPRI n. 23, piano: 3, intestato a

  derivante da: -variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; precedente VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2007 protocollo n. SP02195511 in atti dal 26/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11875.1/2007)
  Coerenze / confini: ai lati con il vano e pianerottolo delle scale, con aria su via Sapri , con aria su via C. Colombo; sotto e sopra con altri appartamenti di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 livelli fuori terra piani. Immobile (appartamento oggetto di E.I.) ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**74,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.180,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.800,00**
Data della valutazione:	**19/07/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07.06.2019) l'immobile risultava occupato dagli esecutati in qualità di proprietari:
, costituente nucleo familiare ai sensi dell'art. 560 comma III c.p.c.

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:

CONVENZIONE MATRIMONIALE (REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI): a favore dei coniugi (esecutati), contro coniugi (esecutati), derivante da Dichiarazione resa al momento del loro matrimonio.
La formalità è riferita a immobile oggetto di E.I.: appartamento civile abitazione Dist. Cat. Fabbricati al Fg. 34 Comune di La Spezia, mappale 357, sub 10, via Sapri n. 23.
NOTE: dato riportato nell'atto di Compravendita del 27.11.2006 - notaio Dr.ssa Claudia Ceroni in La Spezia Rep. n. 5993 - Fasc. n. 4791 - a mezzo del quale i coniugi sigg ono divenuti proprietari dell'immobile (appartamento) oggetto di E.I.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 27/11/2006 a firma di notaio Ceroni Claudia in La Spezia ai nn. 5996/4794 REP. di repertorio, iscritta il 29/11/2006 a LA SPEZIA ai nn. 110022 REG. GEN. - 2107 REG. PART., a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in ROMA, c.f.: 00651990582, contro:

q
r

derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 270.000,00.
Importo capitale: € 135.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE (ipoteca gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di E.I.) - Dist. Cat. Fabbricati LA SPEZIA al Fg. 34, particella 357, sub 10 - Via Sapri n. 23

IPOTECA LEGALE attiva, stipulata il 15/03/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. ai nn. 1424/5617 REP. di repertorio, iscritta il 17/03/2017 a LA SPEZIA ai nn. 2165 REG. GEN. - 324 REG. PART., a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., con sede in ROMA, c.f.: 13756881002, contro:

; , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE .
Importo ipoteca: € 54.032,64.
Importo capitale: € 27.016,32.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE (ipoteca gravante sulla quota di 1 / 2 di piena proprietà del bene oggetto di E.I.) - Dist. Cat. Fabbricati LA SPEZIA al Fg. 34, particella 357, sub 10 - via Sapri n. 23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, del 25/01/2019 a firma di TRIBUNALE DI LA SPEZIA ai nn. 240 di repertorio, trascritto il 14/03/2019 a LA SPEZIA ai nn. 2187 REG. GEN. - 1582 REG. PART., a favore di VELA MORTGAGES S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f.: 04104166026[illegible]4, contro

s

, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
La formalità è riferita a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE - Dist. Cat. Fabbricati LA SPEZIA al Fg. 34, particella 357, sub 10 - appartamento civile abitazione, via Sapri n. 23, 3°piano.
Nella sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione si riporta: *"LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA MORTGAGES SRL. HA NOTIFICATO IN DATA 30.10.2018 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 76.064,05 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI. ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.*

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: **€. 509,40**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.053,40**

Millesimi condominiali: **GENERALI: m/m 99,27 SCALE: m/m 140,01**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si faccia riferimento a quanto riportato al successivo punto: ulteriori avvertenze, ...

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento fa parte del **CONDOMINIO VIA SAPRI 23**, LA SPEZIA, C.F.: 91019220119, dotato di Amministratore *pro tempore*.

Da informazioni acquisite dall'Amministratore *pro tempore* si deduce quanto segue:

MILLESIMI riferiti all'appartamento posto al piano 3°oggetto di E.I. (UI: 10 - INTERNO: p3 - 6):

GENERALI: m/m 99,27

SCALE: m/m 140,01

I dati sono desunti da Rendiconto Consuntivo delle Gestioni Ordinarie 2016 e 2017 e dal Rendiconto Preventivo della Gestione Ordinaria 2018 (generali, scale e personali).

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore *"A carico della proprietà (condomino) al 17.06.2019* ***risulta un debito per quote ordinarie pari a € 1.053,40 per la gestione 2018 ancora da porre a consuntivo.*** *A questo occorre sommare lequote per la gestione 2019 (ancora da richiedere) che alla data odierna* (17.06.2019 - n.d.r.) *possono essere quantificate in circa € 233,00."*

Sempre secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore del Condominio ove risulta localizzato l'appartamento oggetto di E.I.al 17.06.2019:

-"Nel Condominio di via Sapri 23 non esistono locali comuni oltre alle consuete comproprietà previste dall'art. 1117 c.c."

-"Alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie ed il Condominio non è interessato da contenziosi e/o cause di natura civile con terzi".

Dalla nota di convocazione assemblea ordinaria del 18.07.2018 si evince che fra i punti all'ordine del giorno era in discussione il seguente oggetto: *"Decisioni in merito all'incarico ad un tecnico per la redazione di un capitolato utile al reperimento di preventivi di spesa per la programmazione di future opere di manutenzione alle facciate, al cornicione, allacopertura ed al vano scale."*

Fra le dotazioni condominiali sono ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile oggetto di E.I. fa parte, così come individuate dall'articolo 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza ai quali si fa riferimento per tutti i patti, condizioni, clausole e precisazioni in essi contenuti, comprese le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, e tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge, titoli, possesso, destinazione e regolamento di condominio.

Nell'atto di Compravendita del 27.11.2006 (notaio Dr.ssa Claudia Ceroni - rep. n. 5993 - racc. n. 4791), in forza del quale i sigg. sono divenuti proprietari dell'immobile oggetto di E.I., si riporta che *"Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze,quote condominiali, usi, diritti, ragioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizevoli con garanzia della parte venditrice di rilevazione in caso di evizioni o molestie."*

ALTRI VINCOLI:
VINCOLI SOVRAORDINATI:

-Bacino Idrografico - CANALE LAGORA;
-Aree inondabili con Tr = 50 anni;

-Perimetro Urbano - Centro;
oltre che VINCOLO SISMICO
DESTINAZIONE GEOLOGICA: classe c1
MODALITA' OPERATIVE PER EDIFICIO: Edificio con classificazione B1
Si confronti ALLEGATO L: Certificato Destinazione Urbanistica n. 19133 del 27.05.2019 rilasciato dal Comune di La Spezia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1 / 2 , in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di notaio Dr.ssa CERONI CLAUDIA in La Spezia ai nn. 5993 / 4791 di repertorio, trascritto il 29/11/2006 a LA SPEZIA ai nn. 11021 REG. GEN. - 7307 REG. PART. .

Il titolo è riferito a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Dist. Cat. Fabbricati La Spezia al Fg. 34, particella 357, sub 10, APPARTAMENTO CIVILE ABITAIZONE, via Sapri n. 23, piano 3°
Trattasi di atto di COMPRAVENDITA a mezzo del quale i sigg.
A, tra loro coniugi in regime di separazione dei beni, hanno acquistato l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare dal sig.

per la quota di 1 / 2 , in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di notaio Dr.ssa CERONI CLAUDIA in La Spezia ai nn. 5993 / 4791 di repertorio, trascritto il 29/11/2006 a LA SPEZIA ai nn. 11021 REG. GEN. -7307 REG. PART.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Dist. Cat. Fabbricati La Spezia al Fg. 34, particella 357, sub 10, APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE, via Sapri n. 23, piano 3°.
Trattasi di atto di COMPRAVENDITA a mezzo del quale i sigg.
tra loro coniugi in regime di separazione dei beni, hanno acquistato l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare dal s

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

943W
per la quota di 1 / 1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1993 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 08/01/1993 a firma di notaio FRANCESCO CALABRESE DE FEO in La Spezia ai nn. 28495 di repertorio, registrato il 28/11/1993 a LA SPEZIA ai nn. 214, trascritto il 26/11/1993 a LA SPEZIA ai nn. 480 REG. GEN. - 405 REG. PART.
Il titolo è riferito a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Dist. Cat. Fabbricati La Spezia al Fg. 34, particella 357, sub 10, APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE, via Sapri n. 23, Piano 3°.
Trattasi di atto di COMPRAVENDITA a mezzo del quale il sig. P
acquistato l'immobile (ora oggetto di Esecuzione Immobiliare) da: sig. M
olare della quota di 2 / 4 di piena proprietà; sig. I
are della quota di 1 / 4 di piena proprietà; sig.ra
nata a , titolare della quota di 1 / 4 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRESSO L'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI LA SPEZIA NON RISULTANO RINVENIBILI PRATICHE EDILIZIE AFFERENTI LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO OVE RICADE L'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I.; fonti bibliografiche (cfr. figura 174 della pubblicazione *LA SPEZIA - Le città della Liguria* - Paolo Cevini - SAGEP EDIZIONI 1984 - GENOVA) fanno risalire la realizzazione del tessuto urbano ove ricade l'immobile oggetto di E.I. all'espansione della città della Spezia del 1910 con porzioni dello stesso tessuto demolite anche in parte; tale circostanza, salvo eventuali ricostruzioni successive al conflitto bellico, potrebbe fare risalire l'epoca di costruzione dell'immobile / fabbricato ad epoca antecedente alla entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (legge urbanistica nazionale).
Nell'atto di Compravendita del 27.11.2006 notaio Dr.ssa CLAUDIA CERONI (REP. n. 5993 - FASCICOLO n. 4791),
in forza del quale i sigg. : ...tati) sono
divenuti proprietari dell'apppartamento oggetto di E.I. si riporta quanto segue: *"LA PARTE VENDITRICE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 76 DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000,CONSAPEVOLE DELLE CONSEGUENZE PENALI CUI PUO' ANDARE INCONTRO IN CASO DI DICHIARAZIONI MENDACI, IN OTTEMPERANZA A QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE NUMERO 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 ARTICOLO 40, COMMA SECONDO, NONCHE' AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 NUMERO 380, DICHIARA AVANTI A ME NOTAIO E ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE LA COSTRUZIONE DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO E DEL FABBRICATO DI CUI LO STESSO COSTITUISCE PORZIONE FU INIZIATA ANTERIORMENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967"* .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (D.I.A.) N. 12572/2007 DIA, intestata a:

. in qualità di comproprietari , per lavori di opere interne di risanamento conservativo, presentata al Comune di La Spezia il 13/02/2007 con il n. 12572 di protocollo.
Il titolo è riferito a immobile / appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare Dist. Cat. Fabbricati La Spezia al Fg. 34, particella 357, sub 10, APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE, via Sapri n. 23, Piano 3°.
Trattasi di intervento di opere interne all'appartamento con risanamento conservativo; l'intervento ha comportato anche la demolizione / realizzazione di tramezzature interne al fine di ampliare la dimensione del Bagno esistente, traslare il Soggiorno al posto di una Camera e viceversa, con unione degli ambienti Cucina e Soggiorno previa demolizione della esistente parete divisoria fra i due locali preesistenti;

ALTRI DATI:

-comunicazione di ultimazione lavori: 31.07.2007 (come da denuncia di ultimazione lavori depositata in Comune di La Spezia il 11.09.2007 prot. 71232);

-alla comunicazione di fine lavori risulta allegato:

-certificazione di collaudo di conformità delle opere realizzate al progetto presentato a firma del tecnico progettista asseverante la DIA;

-ricevuta di variazione catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del **PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)** vigente vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 19.11.2002 (approvazione ai sensi della LR 36/97, adeguato con Delibera C.C. n. 19 del 05.05.2003, in vigore dal 25.06.2003, e successive varianti entrate in vigore il 17.01.2007 e variante appr. con Delibera C.C. n. 27 del 15.07.2013., l'immobile ricade in zona :

-DESTINAZIONE DI PUC: ART 12 - AMBITI DI CONSERVAZIONE IN AREA URBANIZZATA - CITTA' ORTOGONALE OTTOCENTESCA (parte) e ART. 24 SERVIZI PUBBLICI - ZONE PER

ATTREZZATURE CIVILI - QC (parte)

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE DI P.T.C.P.: SU STRUTTURA URBANA.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La particella in oggetto risulta: -ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI - CENTRO STORICO (CFR. NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DEL P.U.C. E NORME DI ATTUAZIONE DEL P.T.C.P. VIGENTE IN VIGORE DAL 25.06.2003).

Il Certificato di DestinazioneUrbanistica allegato (cfr. All. L) è riferito all' intera particella catastale 357 del foglio 34 (di cui fa parte l'immobile oggetto di E.I.).

VINCOLI SOVRAORDINATI:

-Bacino Idrografico - CANALE LAGORA;

-Aree inondabili con Tr = 50 anni;

-Perimetro Urbano - Centro;

-oltre che VINCOLO SISMICO

DESTINAZIONE GEOLOGICA: classe c1

MODALITA' OPERATIVE PER EDIFICIO: Edificio con classificazione B1

Si confronti ALLEGATO L: Certificato Destinazione Urbanistica n. 019133 del 27.05.2019 rilasciato dal Comune di la Spezia.

Nel CDU rilasciato dal Comune di La Spezia è riportato anche quanto segue: *"Le deroghe al vincolo paesaggistico di cui al comma 2 dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 sono determinate ai sensi della Deliberazione C.C. n. 40 del 27/10/2014 attualmente oggetto di ricorso per annullamento davanti al TAR della Liguria".*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRESSO L'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI LA SPEZIA NON RISULTANO RINVENIBILI PRATICHE EDILIZIE AFFERENTI LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO OVE RICADE L'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I.; fonti bibliografiche (cfr. figura 174 della pubblicazione *LA SPEZIA - Le città della Liguria* - Paolo Cevini - SAGEP EDIZIONI 1984 - GENOVA) fanno risalire la realizzazione del tessuto urbano ove ricade l'immobile oggetto di E.I. all'espansione della città della Spezia del 1910 con porzioni dello stesso tessuto demolite anche in parte; tale circostanza, salvo eventuali ricostruzioni successive al conflitto bellico, potrebbe fare risalire l'epoca di costruzione dell'immobile / fabbricato ad epoca antecedente alla entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (legge urbanistica nazionale).
Nell'atto di Compravendita del 27.11.2006 notaio Dr.ssa CLAUDIA CERONI (REP. n. 5993 - FASCICOLO n. 4791), in forza del quale i sigg
(secutati) sono divenuti proprietari dell'apppartamento oggetto di E.I. si riporta quanto segue: *"LA PARTE VENDITRICE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 76 DEL D.P.R. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000,CONSAPEVOLE DELLE CONSEGUENZE PENALI CUI PUO' ANDARE INCONTRO IN CASO DI DICHIARAZIONI MENDACI, IN OTTEMPERANZA A QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE NUMERO 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 ARTICOLO 40, COMMA SECONDO, NONCHE' AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 NUMERO 380, DICHIARA AVANTI A ME NOTAIO E ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE LA COSTRUZIONE DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO E DEL FABBRICATO DI CUI LO STESSO COSTITUISCE PORZIONE FU INIZIATA ANTERIORMENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967"* .

In assenza di titoli edilizi pregressi, stante la presunta riconducibilità della realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di E.I. ad epoca antecedente all'entrata in vigore delle normative in materia edilizia (ante L. 1150/1942), si assumono a riferimento le planimetria di stato di fatto originario e di progetto depositate in Comune con la DIA prot. 12572 del 13.02.2007 e la successiva planimetria di mappa catastale di U.I.U. depositata in Catasto (ora Agenzia delle Entrate).

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA SI PUO' ASCRIVERE ALL'APPARTAMENTO IN OGGETTO IL RICONOSCIMENTO DELLA COSIDDETTA AGIBILITA' STORICAMENTE RICONOSCIUTA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti **contenute difformità/ criticità edilizie**:

-rispetto allo Stato Autorizzato di cui alla DIA prot. 12572 del 13.02.2007 si sono rilevate contenute differenze a livello di dettaglio in ordine alle tramezzature / distribuzioni interne, in particolare: 1-non risulta presente la parete divisoria fra il Soggiorno e il Disimpegno, che risulta in parte demolita; ne consegue che il Soggiorno risulta aperto sul Disimpegno e separato da esso a mezzo di una breve porzione di parete e a mezzo di un muretto basso; 2-la Cucina risulta comunicante con il Soggiorno a mezzo di una apertura più ridotta rispetto a quella prevista nel progetto autorizzato; 3-il cavedio previsto fra Cucina e Soggiorno (lato muratura esterna) risulta più ridotto rispetto al progetto autorizzato.

(normativa di riferimento: DPR N. 380/01 e smi; LR LIGURIA N. 16/08 e smi; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

-presentazione al Comune di La Spezia di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi a firma di tecnico professionista abilitato previa pagamento della sanzione pecuniaria amm.va pari a € 1000,00

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione al Comune di La Spezia di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi a firma di tecnico professionista abilitato previa pagamento della sanzione pecuniaria amm.va pari a € 1000,00, per una spesa complessiva pari a: €.2.000,00

gli importi stimati sono fatti salvi istruttoria definitiva da parte dell'ufficio tecnico comunale incaricato

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Questa situazione è riferita all' appartamento oggetto di E.I.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti **contenute difformità / criticità catastali**:

-rispetto alla planimetria catastale di U.I.U. depositata in Catasto (ora Agenzia delle Entrate) si sono rilevate contenute differenze a livello di dettaglio in ordine alle tramezzature / distribuzioni interne

(normativa di riferimento: normative di settore in materia catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento planimetrico di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione all'Agenzia delle Entrate aggiornamento planimetrico di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.
Questa situazione è riferita all'appartamento oggetto di E.I.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Sotto il profilo della **conformità tecnica impiantistica sono state rilevate le seguenti criticità:**

-carenza Certificazioni Impianti: elettrico; idro-termico-sanitario;

-assenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

(normativa di riferimento: normative in materia di certificazioni impianti)

Le criticità sono superabili / regolarizzabili mediante:

-predisposizione / acquisizione Certificazioni Impianti: elettrico; idro-termico-sanitario (previa verifica e eventuali adeguamenti di legge);

-produzione dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

Costi di regolarizzazione:

-predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): €.500,00

-acquisizione previa verifica impianti: Certificazioni Impianti: elettrico; idro-termico-sanitario: €.1.000,00

(salvo eventuali adeguamenti necessari da ritenersi a carico dell'aggiudicatario e/o salvo sussistenza delle predette certificazioni valevoli ai sensi di legge)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita all'Appartamento oggetto di E.I.

(normativa di riferimento: normativa di settore in materia impiantistica / certificazione energetica)

BENI IN LA SPEZIA VIA SAPRI 23, FRAZIONE LA SPEZIA CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO civile abitazione a LA SPEZIA VIA SAPRI 23, frazione LA SPEZIA CENTRO, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di APPARTAMENTO ad uso RESIDENZIALE posto al piano terzo di un fabbricato (palazzina) di cinque piani realizzato in epoca antecedente al 1967 situato in via Sapri n. 23 (angolo via C. Colombo), nel centro di LA SPEZIA. L'appartamento fa parte di un fabbricato a tipologia in linea che si sviluppa su cinque livelli fuori terra. Il piano terra, dove è collocato il portone di ingresso che immette nell'atrio condominiale e alle scale comuni che conducono ai piani superiori, è destinato a fondi (autorimessa e negozi).

L'accesso all'atrio comune avviene da Via Sapri, che lungo quel tratto risulta in regime di ZONA PEDONALE.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si sviluppa sul lato sud ovest (lato via C. Colombo) e sul lato sud est (lato via Sapri) del corpo del fabbricato.

L'appartamento è composto da: n° 1 ingresso disimpegno, n° 1 Soggiorno (aperto sul disimpegno di ingresso), n° 1 Cucina (comunicante con il Soggiorno), n° 2 Camere, n° 1 Bagno, n° 1 piccolo Ripostiglio (privo di finestre) e un Terrazzino a sbalzo su via C. Colombo ed accessibile dalla Cucina.

L'APPARTAMENTO RISULTA PRIVO DI POSTO AUTO DI PROPRIETA' E/O ASSEGNATO E/O CONDOMINIALE E DI GARAGE.

IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE LUNGO I POSTI PUBBLICI PRESENTI NELLE VIABILITA' CARRABILI LIMITROFE CON PARCHIMETRO (A PAGAMENTO) CON ESCLUSIONE DELLA ZONA A TRAFFICO LIMITATO (accessibile ai residenti) E DELLA ZONA PEDONALE (in proposito la parte di via Sapri dalla quale si accede all'atrio comune della palazzina che conduce all'appartamento oggetto di E.I. è in regime di ZONA PEDONALE).

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE GLI IMMOBILI PRESENTANO ALCUNE CONTENUTE CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

RISULTA CONDOMINIO COSTITUITO (denominato Condominio Via Sapri n. 23) CON SPESE INSOLUTE DA PARTE DEGLI ESECUTATI.

L'appartamento risulta essere stato interessato da opere e/o interventi di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna nel 2007; nel complesso generale l'appartamento e le sue rifiniture si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

Non risultano reperibili l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) e i certificati di conformità impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (terzo piano), interno p3- 6, accessibile da vano scala comune; ha un'altezza interna di H 3,13 ml circa.

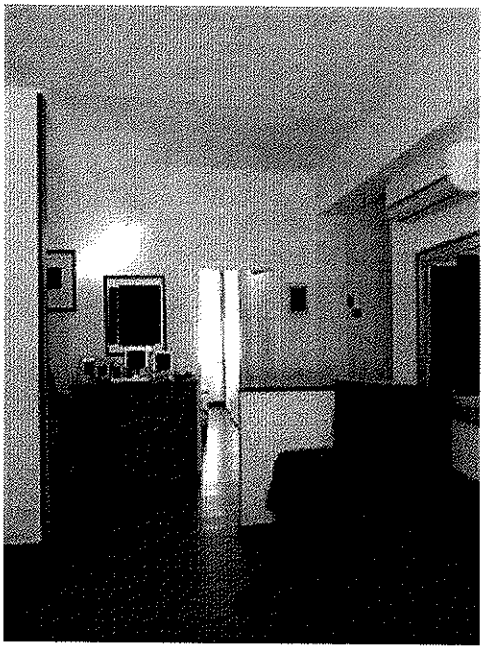
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 357 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SAPRI n. 23, piano: 3, intestato a

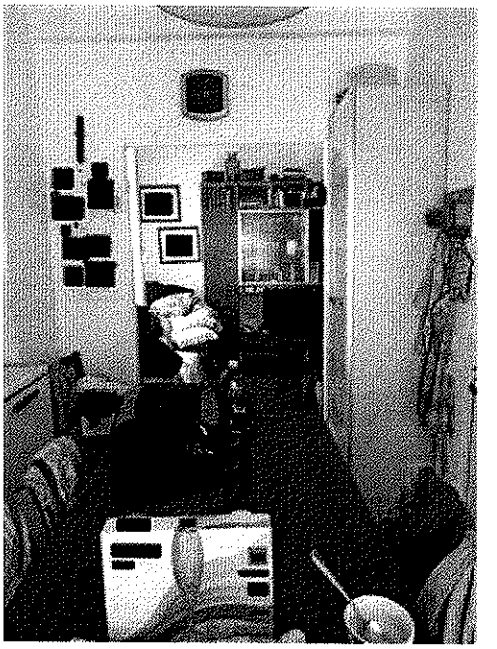
  F.:

  oniugi in regime di separazione dei beni , derivante da: -variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; precedente VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2007 protocollo n. SP02195511 in atti dal 26/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11875.1/2007)
  Coerenze / confini: ai lati con il vano e pianerottolo delle scale, con aria su via Sapri , con aria su via C. Colombo; sotto e sopra con altri appartamenti di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 livelli fuori terra piani. Immobile (appartamento oggetto di E.I.) ristrutturato nel 2007.



INTERNO APPARTAMENTO (piano 3°): VISTA DI PARTE DEL SOGGIORNO E DISIMPEGNO DI ACCESSO; SULLO SFONDO SONO VISIBILI LE PORTE CHE CONDUCONO ALLE CAMERE



INTERNO APPARTAMENTO (piano 3°): VISTA DI PARTE DELLA CUCINA; SULLO SFONDO E' VISIBILE PARTE DEL SOGGIORNO DIRETTAMENTE COMUNICANTE CON LA CUCINA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale della città di LA SPEZIA, in un'area mista residenziale/commerciale;

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale

I più importanti centri limitrofi sono: Lerici: 11,5 Km circa - 21 minuti circa; Sarzana: 17,1 Km circa - 27 minuti circa; Porto Venere: 12,6 km circa - 23 minuti circa.

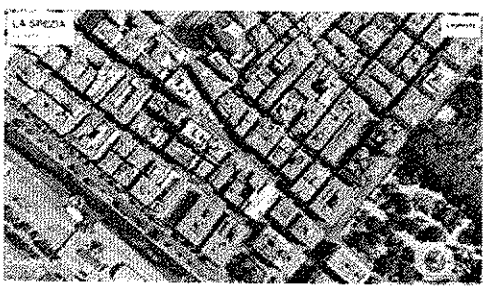
Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), il tratto di Via Sapri da dove ha accesso l'atrio comune della palazzina ove è localizzato l'appartamento oggetto di E.I. risulta in regime di Zona Pedonale; i parcheggi sono con parkimetro.

Sono inoltre presenti nelle aree / zone circostanti / limitrofe i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle zone limitrofe sono raggiungibili le le seguenti attrazioni storico paesaggistiche:

-alla Spezia Capoluogo: Castello San Giorgio, Museo Navale; Museo Lia; altri poli museali;

-fuori città: CinqueTerre (raggiungibili via mare, via treno e via strada); Isola Palmaria (raggiungibile via mare); Sarzana; Porto Venere; Lerici; Luni antica.



VISTA DALL'ALTO DI PARTE DELLA CITTA' DELLA SPEZIA DOVE RISULTA SITUATA LA PALAZZINA OVE E' COLLOCATO



VISTA DELLA PALAZZINA DA ANGOLO VIA COLOMBO E VIA SAPRI OVE RISULTA COLLOCATO

	L'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I.	*L'APPARTAMENTO OGGETTO DI EI (3°PIANO - VIA SAPRI N. 23)*
SERVIZI		
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
parco giochi	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola elementare	nella media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	nella media	
COLLEGAMENTI		
aeroporto distante PISA (84,6 km c.); GENOVA (115 km c.)	nella media	
autobus distante fermata autobus a poche decine di metri	buono	
autostrada distante 10,2 c. km (casello S. Stefano Magra per A12-A15)	nella media	
ferrovia distante stazione CENTRALE LA SPEZIA 1,8 km c.	nella media	
porto distante PORTO (imbarco traghetti) 600 ml c.	al di sopra della media	
superstrada distante innesto via Carducci (poi A15 e A12) 2,3 km c.	nella media	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **APPARTAMENTO** ad uso RESIDENZIALE posto al piano terzo di un fabbricato (palazzina) di cinque piani (realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967) situato in via Sapri n. 23 (angolo via C. Colombo), nel centro di LA SPEZIA. L'appartamento fa parte di un fabbricato a tipologia in linea che si sviluppa su cinque livelli fuori terra. Il piano terra, dove è collocato il portone di ingresso che immette nell'atrio condominiale e alle scale comuni che conducono ai piani superiori, è destinato a fondi (autorimessa e negozi).

L'accesso all'atrio comune avviene da Via Sapri, che lungo quel tratto risulta in regime di ZONA PEDONALE.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento si sviluppa sul lato sud ovest (lato via C. Colombo) e sul lato sud est (lato via Sapri) del corpo del fabbricato.

L'appartamento è composto da: n° 1 ingresso disimpegno, n° 1 Soggiorno (aperto sul disimpegno di ingresso), n° 1 Cucina (comunicante con il Soggiorno), n° 2 Camere, n° 1 Bagno, n° 1 piccolo Ripostiglio (privo di finestre) e un Terrazzinoo a sbalzo su via C. Colombo accessibile dalla Cucina.

L'APPARTAMENTO RISULTA PRIVO DI POSTO AUTO DI PROPRIETA' E/O ASSEGNATO E/O CONDOMINIALE E DI GARAGE.

IL PARCHEGGIO E' POSSIBILE LUNGO I POSTI PUBBLICI PRESENTI NELLE VIABILITA' CARRABILI LIMITROFE CON PARCHIMETRO (A PAGAMENTO) CON ESCLUSIONE DELLA ZONA A TRAFFICO LIMITATO (accessibile ai residenti) E DELLA ZONA PEDONALE (in proposito la parte di via Sapri dalla quale si accede all'atrio comune delila palazzina che conduce all'appartamento oggetto di E.I. è in regime di ZONA PEDONALE).

SIN DA ORA SI EVIDENZIA CHE GLI IMMOBILI PRESENTANO ALCUNE CONTENUTE CRITICITA' EDILIZIE E CATASTALI CHE NECESSITANO DI REGOLARIZZAZIONE A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

RISULTA CONDOMINIO COSTITUITO (denominato Condominio Via Sapri n. 23) CON SPESE INSOLUTE DA PARTE DEGLI ESECUTATI.

L'appartamento risulta essere stato interessato da opere e/o interventi di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna nel 2007; nel complesso generale l'appartamento e le sue rifiniture si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

Non risultano reperibili l'Attestazione Prestazione Energetica (APE) e i certificati di conformità impianti.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO (dist. Cat. Fg. 34 particella 357 sub 10):

L'ingresso all'appartamento oggetto di E.I. immette in un DISIMPEGNO di distribuzione aperto sul locale Soggiorno, dal quale è separato a mezzo di un muretto basso; il SOGGIORNO è dotato di una finestra a due ante; sotto la finestra è presente un termosifone; a parete è presente una unità interna per il condizionamento dell'aria (l'unità esterna è collocata sul terrazzino a sbalzo accessibile dalla Cucina).

Il locale SOGGIORNO è collegato alla CUCINA a mezzo di una ampia apertura priva di infisso; la CUCINA è dotata di una porta-finestra a due ante che immette in un terrazzino a sbalzo che si affaccia su via C. Colombo; a destra della posta finestra è presente un termosifone; la zona cottura con il lavabo è rivestita con piastrelle in monocottura di colore grigio chiaro (10 x 10 cm) – H. rivestimento 1,50ml; nel locale CUCINA risulta collocata la Calderina (tipo *Vaillant*) con presa d'aria dall'esterno e tubazione di scarico in cavedio in muratura; in proposito **NON RISULTANO RINVENIBILI I CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTO E DI CONTROLLO / VERIFICA PERIODICA.**

Dal DISIMPEGNO di distribuzione si accede alla due CAMERE.

La CAMERA (matrimoniale) più vicina all'ingresso presenta dimensioni maggiori e risulta dotata di una finestra a due ante lato via Sapri; sotto la finestra è presente un termosifone.

L'altra CAMERA (di dimensioni minori) risulta anch'essa dotata di una finestra a due ante lato via Sapri; sotto la finestra è presente un termosifone.

Il BAGNO risulta dotato di finestra ad un'anta (con porzioni fisse); sotto la finestra è presente un

termosifone; il BAGNO è provvisto dei seguenti sanitari: Lavabo, Bidet, Wc, Doccia con cabina doccia; le pareti risultano rivestire con piastrelle in monocottura di colore chiaro (20 x 20 cm) – H. rivestimento: 1,80 ml c.

Il RIPOSTIGLIO, ricavato a seguito delle opere di manutenzione e diversa distribuzione interna operata nel 2007 fra la Cucina, il Soggiorno e il Bagno, presenta dimensioni ridotte ed è privo di finestre; risulta provvisto di allaccio rete idrica e scarico per lavatrice.

Le altezze interne dei locali dell'appartamento sono pari a 3,13 ml circa

Il Terrazzino esterno, accessibile dalla Cucina, corrente lungo il lato prospiciente su via C. Colombo presenta una profondità di circa 1 ml c. ed una lunghezza di 5,5 ml c.

Caratteristiche finiture esterne del fabbricato ove risulta collocato l'appartamento oggetto di E.I.:

LA TIPOLOGIA DELLA PALAZZINA DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I. E' ASCRIVIBILE ALLA CASA IN LINEA CON CORPO SCALE CENTRALE COMUNE CHE DISTRIBUISCE L'ACCESSO AGLI APPARTAMENTI POSTI AI VARI LIVELLI (TIPOLOGIA EDILIZIA: CASA SEMPLICE IN LINEA A CINQUE PIANI CON COPERTURA A PADIGLIONE); IL FABBRICATO RISALENTE SICURAMENTE AD EPOCA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, COME RICORDA UNA TARGA COMMEMORATIVA AFFISSA SULLA PARETE ESTERNA DEL FABBRICATO PROSPICIENTE IL LATO VIA C. COLOMBO, TROVA COLLOCAZIONE LADDOVE NEL XIV SECOLO SI INNALZAVANO LE MURA URBANE DELLA CITTA' ANTICA E DOVE SORGEVA L'ANTICA PORTA DI SAN FRANCESCO.

Il prospetto principale lato via Sapri presenta una conformazione semplice tipico della casa in linea con accesso posto in posizione leggermente decentrata verso nord rispetto all'asse di simmetria e con vano scale interno centrale.

Si rilevano le seguenti peculiarità degne di nota:

-il piano terra lato via Sapri risulta caratterizzato dalla presenza di elemento decorativo costituito da strisce orizzontali in rilievo con una basamento di coronamento a livello del marciapiede;

-il piano terra lato via C. Colombo e angolo con via Sapri risulta caratterizzato dalla presenza di elemento decorativo costituito da rivestimento in pezzame di pietra a vista con relativa stuccatura lasciato a vista;

-presenza sul prospetto lato via C. Colombo di targa commemorativa riportante la seguente citazione *"QUI NELLE MURA URBANE DEL XIV SECOLO SI APRIVA LA PORTA DI SAN FRANCESCO"* ;

-alcuni pezzami di pietra a vista sono presenti in forma sparsa anche nella porzione di parete lato via C. Colombo ove risulta collocata la predetta targa commemorativa;

-i prospetti lato via C. Colombo e lato via Sapri risultano caratterizzati dalla presenza di terrazzini a sbalzo a servizio degli appartamenti posti ai vari livelli;

-i prospetti lungo i quattro lati e gli sporti di gronda presentano vari porzioni caratterizzate da fenomeni di degrado dell'intonaco (soprattutto lungo via della Cittadella);

-portone principale di ingresso (lato via Sapri) a due ante in vetro e metallo; soglia in lastra di marmo bianco;

-atrio interno condominiale centrale con soffitto orizzontale; pavimentazione atrio condominiale: elementi in piastrelle di piccole dimensioni (quadrate) colore chiaro;

-vano scale con gradini in marmo bianco e alzate in travertino (note: si registra la presenza di fenomeni di degrado / ammaloramento dell'intonaco interno in alcune porzioni delle pareti interne);

-pianerottolo comune: pavimentazioni in elementi tipo graniglia.

RIFINITURE APPARTAMENTO:

Caratteristiche pavimentazioni interne - rivestimenti interni:

Pavimentazioni:

Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Camere, Ripostiglio: parquet ligneo; con zoccolino in legno

Bagno: piastrelle in monocottura base colore chiaro (20 x 20 cm) colore chiaro;

Soglia pavimento porta di ingresso: lastra in marmo bianco

Soglie finestre esterna: lastra in marmo bianco

Soglia finestre interne: lastra in marmo bianco

Rivestimenti:

Cucina: lati zona cottura - piastrelle in monocottura (cm 10 x 10) colore grigio chiaro; altezza rivestimento: ml 1,50 c. (H).

Bagno: piastrelle in monocottura (cm 20 x 20) colore chiaro; altezza rivestimento: ml 1,80 c. (H).

Caratteristiche rifiniture interne:

LOCALI INTERNI APPARTAMENTO:

soffitti e pareti verticali (con eccezioni delle parti di pareti rivestite dei Bagni e della Cucina): intonaco al civile con tinteggiatura con tonalità: bianco

Caratteristiche infissi interni:

Portone di ingresso all'appartamento a due ante in legno tipo classico; serratura semplice

Porte interne: a un'anta in materiale ligneo tamburato di colore bianco; le porte sono in discrete condizioni

Caratteristiche infissi esterni:

Finestre a doppia anta: infissi in PVC tinteggiato di bianco nel Soggiorno, nelle Camere e nella Cucina – tipologia: doppi vetri; Stato di conservazione e manutenzione: buono.

Porta-finestra del Soggiorno (sul terrazzino a sbalzo) a doppia anta: infissi in PVC tinteggiato di bianco – tipologia: doppi vetri; Stato di conservazione e manutenzione: buono.

La finestra del Bagno ad anta unica in legno con parti fisse.

Gli infissi esterni risultano dotati di persiane alla genovese di colore grigio. Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente.

Presenza di zanzariere esternamente agli infissi finestre.

Elementi Sanitari:

-Bagno: dotazione di lavabo, water, bidet, doccia con cabina (elementi sanitari in ceramica bianca)

Spazi esterni:

Terrazzino a sbalzo lato via C. Colombo: dotato di ringhiera parapetto in cattivo stato di conservazione; pavimentazione in elementi tipo graniglia; presenza di tenda parasole aggangiata a muratura e sul corrimano della ringhiera.

Impianti:

Calderina a parete nel locale CUCINA con scarico a parete in cavedio in muratura (modello *VAILLANT*) - **NON RISULTANO RINVENIBILI I CERTIFICATI DI CONFORMITA' E DI CONTROLLO / VERIFICA PERIODICA** ; impianto di riscaldamento con n. 5 elementi termosifoni a parete.

Dotazione di impianto di climatizzazione dell'aria con n. 1 unità interna (nel locale Soggiorno) e unità

esterna nel terrazzino a sbalzo (lato via C. Colombo).

L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia; non risulta reperibile certificato di conformità impianto elettrico.

L'appartamento risulta dotato di impianto di adduzione acqua (collegamento alla rete pubblica) e di smaltimento acque reflue (collegamento con collettore pubblico); non risulta reperibile certificato di conformità impianto idraulico / idrico / termico.

Non risulta reperibile l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) la cui predisposizione è posta a carico dell'aggiudicatario.

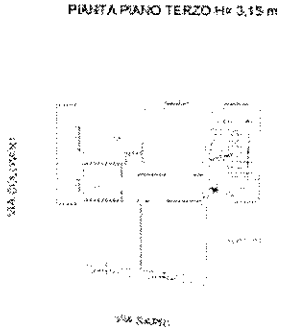
NOTE: per Superficie commerciale lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne .... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CONSISTENZA:

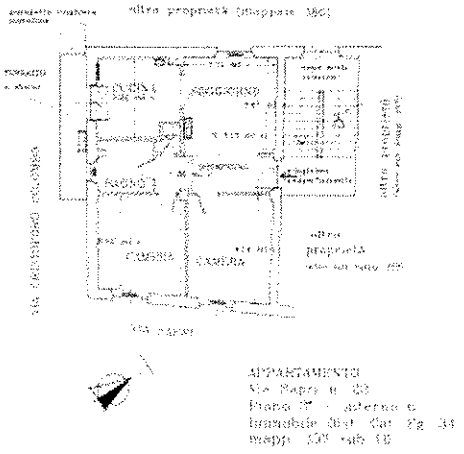
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	72,00	x	100 %	=	72,00
TERRAZZINO A SBALZO	5,50	x	36,3636 %	=	2,00
Totale:	**77,50**				**74,00**



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DI U.I.U. RELATIVA ALL'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I. (DIST. CAT. FG. 34 MAPP.357 SUB 10) - IN SCALA RIDOTTA/SCHEMATICA - CFR. ALLEGATO B



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA ATTUALE RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO RELATIVA ALL'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I. (DIST. CAT. FG. 34 MAPP.357 SUB 10) - IN SCALA RIDOTTA/SCHEMATICA - CFR. ALLEGATO G

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, dei valori medi di mercato indicati dagli osservatori immobiliari consultati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima

ed in particolarità delle seguenti peculiarità positive / negative: -epoca di costruzione risalente ad epoca comunque antecedente al 1967; -localizzazione del fabbricato ove risulta collocato l'appartamento oggetto di E.I. in zona centrale della città di LA SPEZIA, in zona a traffico limitato (accesso in tratto di viabilità in regime di Zona Pedonale) con parcheggi a parkimetro e/o per residenti; -condizioni di sufficiente stato di conservazione e di manutenzione delle rifiniture interne, degli intonaci e della pavimentazioni interne, degli infissi; -l'immobile risulta privo di posto auto di proprietà, assegnato e/o pertinenziale; -presenza di contenute criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione con spese a carico dell'aggiudicatario, compreso verifiche certificati impianti; -gli esecutati risultano proprietari ciascuno di 1 / 2 dell'immobile oggetto di E.I. per una quota comolessiva pari a 1 / 1 dell'intera proprietà; -l'immobile risulta occupato dagli esecutati con figlio minore costitiente nucleo familiare; ciò premesso si ritiene congruo attribuire all' immobile oggetto di E.I. un valore unitario di € 1.600,00 al metro quadrato della sua superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	1.600,00	=	**118.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello analitico - comparativo, sulla base dei prezzi medi di mercato di beni immobili simili a quello oggetto di stima e venduti nella zona o posti nelle vicinanze oggetto di recenti compravendite, rapportato all'effettivo stato di conservazione in cui versa l'appartamento. Il perito ha inoltre comparato quando scaturito dalla ricerca di cui sopra con i dati riportati dalle banche dati disponibili (Osservatorio Agenzia del Territorio) al fine di pervenire, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto e alle sue condizione di conservazione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima. Il perito ha inoltre tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto della Spezia; Ufficio del Registro SP; Conservatoria Registri Immobiliari di SP; Ufficio Tecnico Comune di LA SPEZIA; Agenzie Comune di LA SPEZIA e Provincia della Spezia; Osservatori del Mercato Immobiliare OMI.

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 COMUNE DI LA SPEZIA, agenzie: PROVINCIA DELLA SPEZIA E ZONE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. - (COMUNE LA SPEZIA) , ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

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	74,00	0,00	118.400,00	118.400,00
				118.400,00 €	**118.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L' immobile pignorato, costituito da un appartamento residenziale sito al piano terzo di palazzina posta in zona centrale della città, con ingresso da vano scale e pianerottolo comune, composto da: n. 1 disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno comunicante direttamente con la cucina e il disimpegno, n. 2 camere, n.1 bagno, n. 1 piccolo ripostiglio e un terrazzino a sbalzo lato via C. Colombo, in ragione della sua destinazione d'uso, della sua localizzazione, della sua conformazione planimetrica, della distribuzione degli spazi interni, delle rispettive dimensioni e della relativa consistenza, presenta caratteristiche tali da non poter essere diviso in separati e autonomi lotti; **PERTANTO L' IMMOBILE OGGETTO DI E.I. E' DA CONSIDERARSI NON COMODAMENTE DIVISIBILE.**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:	**€. 5.920,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 5.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.180,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:	**€. 5.359,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 21,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.800,00**

data 19/07/2019

il tecnico incaricato
ARCH. ROBERTO BOLOGNA