

CONSULEZE TRIBUNALE

via mazzini, 74

19038 - SARZANA (SP)

Partita IVA: 0031284917

Codice fiscale: 0031284917

Telefono: 0187622198- Fax: 0187622198

e-mail: info@consulenze.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di La Spezia

procedura n. 111/2019

Promotore: Discop Materiale e Altro SPA

Debitore: Rossi Mario

Giudice: Dott. Cristinichi Francesco

Custode: Dott. Mattone Pietro

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	5
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	5
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	6
3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
3.14 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
3.15 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	8
3.16 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	9
3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	10
3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	10
3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO	10
3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	11
3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	11
3.23 STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
3.24 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
3.25 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	12
3.26 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	14
3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	14
3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	14
3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO	15
3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	16
3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	16
3.33 STATO DI POSSESSO DEL BENE	16
3.34 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	16
3.35 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	16
3.36 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	16
3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	16
3.39 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	16
3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO	16
4. ALLEGATI	16

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Carlo Rossi**, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, a seguito dell'incarico ricevuto in data da di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Sarzana (SP), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Sarzana (SP), viale litoraneo n. 48, scala 1, int. 4, censito al foglio 77, particella 22 sub. 2

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento al secondo piano di fabbricato posizionato fronte mare, vicino alla passeggiata al mare, area a prevalente destinazione residenziale/turistica e commerciale. Le zone limitrofe sono anch'esse di tipo residenziale. Il traffico nella zona è intenso durante il periodo estivo, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato di conservazione e manutenzione: L'edificio si eleva con struttura portante in muratura di pietrame, prospetti intonacati e tinteggiati, tetto a falde con manto in tegole di recente rifacimento. Non dispone di ascensore; è presente impianto citofonico. L'accesso al manufatto avviene da uno stretto vicolo che conduce al litorale e risalendo la scala

Impianti tecnologici: elettrico ed idrico funzionanti, climatizzazione degli ambienti principali mediante inverter (motore esterno su terrazzo/facciata); piano cottura ad induzione; calderina per la produzione dell'acqua calda nell'anti-bagno (di nessun impianto è stato prodotto il certificato di collaudo/regolare esecuzione).

Finiture: sono di tipo comune: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in parquet nei vani principali, in piastrelle di gres 30x60 sul terrazzo, a mosaico nei wc.d; serramenti in pvc con persiane in alluminio, porte interne laccate bianche, portone d'ingresso blindato

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 71,16 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 690.800,00

Data della valutazione: 3 gennaio 2020

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mario Rossi in qualità di proprietario

3.4 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 21 gennaio 2011, repertorio 459878, registrato a La Spezia in data 20 agosto 2011 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 1.700.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazioni nn.1.347/2011 - 72/2012 - 850/2012 - 529/2014).

Riferito a beni oggetto nella loro originale consistenza.

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 11 gennaio 2013, repertorio

454589, registrato a La Spezia in data 18 gennaio 2013 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto di garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.530/2014)

Riferito a intero lotto.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2014, repertorio 154564, registrato a La Spezia in data 29 ottobre 2014 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 197.247,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.1.318/2018)

Riferito a intero lotto.

Pignoramento a firma di Tribunale di Savona in data 14 agosto 2019, repertorio 2579/2019, registrato a La Spezia in data 9 settembre 2019 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Riferito a intero lotto.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011, intestatario Mario Rossi, progettista Arch. Verdi Gianni, esecutore Bianchi Franco: Per lavori di ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato urbano residenziale F°27 mapp.236 sub.10, presentata il 09/12/2010 con il n. 24.404 di protocollo. Alla pratica è allegata Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà con cui ci si impegna a sottoscrivere atto di asservimento dei posti auto alle u.i., da trascrivere nei registri immobiliari prima della fine dei lavori di cui alla DIA prot.24.404 del 09/12/2010. (allegato C.1)

- Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011: in variante della DIA 572/2010 (allegato C.2)

- Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011: in variante alla DIA 572/2010 e 333/2011 (allegato C.3)

- Denuncia Inizio Attività n. 566/2011, progettista Arch. Verdi Gianni: per variante interna della disposizione delle tramezzature con aumento u.a. da 3 a 4 nell'immobile viale litoraneo 48 - presentata il 16/11/2011 prot.24.052. La pratica ha avuto Diniego prot. 26.816 del 16.12.2011 per contrasto con l'art.28 comma 5 e art.25 del R.E. ed è stata successivamente integrata/regolarizzata mediante presentazione di nuova relazione ed elaborati prot.27.370 del 21/12/2011. Nella Relazione Tecnica viene dichiarato che "i soppalchi hanno esclusiva funzione tecnologica, non sono utilizzabili ai fini abitativi, realizzati per allocare le utenze tecnologiche. (allegato C.4)

- Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012: in variante alla DIA 572/2010 (allegato C.5)

- Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014: Il 06/04/2014 prot.9.023 il Comune ha richiesto documentazione integrativa tra cui l'atto di asservimento dei posti auto pertinenziali. Il 06/05/2014 prot.11.686 ed il 10/06/2014 prot.14.620 è stata prodotta documentazione integrativa tra cui il conteggio volumetrie con annessi importi per asservimento posti auto pertinenziali. All'istanza prot.23.086 del 15/09/2014 sullo stato della pratica di Agibilità il Comune ha risposto con nota prot.25.441 del 08/10/2014 con richiesta monetizzazione posti auto. In conseguenza alle carenze di documentazione integrativa, con provvedimento prot.23.498 del 26.08.2016 il Comune di Sarzana ha avviato il procedimento per annullamento d'ufficio, in via di autotutela, del silenzio assenso formatosi sulla DIA 572/2010, concedendo termine perentorio di gg.10 per la produzione degli atti di asservimento mancanti o la ricevuta della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per un importo pari a €104.492,25. Ad oggi gli importi non risultano versati e l'efficacia della DIA sospesa fino alla definizione del procedimento avviato. Non risulta emessa Ordinanza di

rimessa in pristino. Alla specifica istanza formulata dalla scrivente in data 05.12.2019 sullo stato della pratica , il Comune di Sarzana ha precisato che per l'immobile in oggetto è dovuto il versamento della somma di €12.096,75 quale monetizzazione del posto auto e che successivamente può essere presentata Segnalazione certificata di agibilità per la singola u.i., indipendentemente dagli altri lotti, (purchè siano completate e collaudate le opere strutturali. (allegato C.6)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica A del vigente Strumento Urbanistico Generale, in zona soggetta a vincolo per interesse pubblico - e soggetta a vincolo paesaggistico per la distanza dal mare.

SITUAZIONE CATASTALE

Visure catastali: Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 2 (allegato B.1)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Vedi conformità urbanistica
Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
-Scheda docfa: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo attuale emergono alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni (tramezza tra soggiorno e cucina, nicchie sul muro perimetrale ecc.). Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione nuova planimetria catastale.
Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
-Pratiche edilizie - sanzioni - spese tecniche - monetizzazione posto auto: € 20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Dalla lettura delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Sarzana è emerso che l'agibilità dell'u.i., richiesta il 07/03/2014 prot.6271, successivamente integrata, non è stata rilasciata per omesso asservimento/monetizzazione dei posti macchina. Dal confronto tra la planimetria di progetto (integrazione prot.27.370 del 21.12.2011 alla Dia 566/2011) ed il rilievo dello stato attuale sono emerse inoltre alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni (tramezza tra soggiorno e cucina, nicchie sul muro perimetrale ecc.) Tali difformità sono regolarizzabili ai sensi del T.U. 380/2001 art.37 per interventi eseguiti in difformità di SCIA e accertamento di conformità (diversa distribuzione spazi interni). L'omesso asservimento/monetizzazione posti auto è regolarizzabile mediante versamento degli importi richiesti dal Comune pari ad €12.096,75.
Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014, EPgl,nren di 132,30 kWh/m² e classe energetica B (allegato D.1)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00

Nomina amministratore: Dalle informazioni verbali raccolte nel corso delle o.p. alla data del sopralluogo non risultava nominato un amministratore condominiale; all'ingresso del fabbricato non risulta affissa alcuna targa con tale indicazione (come da disposizione di legge). Dai dati catastali desumibili dall'Elenco immobili (allegato 2) risulterebbero presenti nel mapp.236 n°14 u.i. (da cui obbligo nomina).

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31: Il titolo è riferito solamente a "porzione di fabbricato urbano, ubicato in viale litoraneo 48; trattasi precisamente di: - piano secondo: ingresso, corridoio, tre camere, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, deposito ed ampio balcone prospettante sul mare e scala interna per accedere al piano ammezzato; - piano ammezzato: locale di sgombero e ripostiglio; - piano sottotetto: soffitta, cui si accede dal piano ammezzato di cui ante" ... "al Catasto Fabbricati F°27 mapp.236/10 cat.A/4 classe 1° vani 9,5..." (allegato A.1)

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: SARZANA (SP)
Indirizzo: viale litoraneo n. 48
Dati catastali: Fg. 77, num. 22, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	71,16	100%	71,16
Superficie commerciale totale, m²			71,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Annuncio immobiliare Via vittoria	€ 9.368,42
Annuncio immobiliare Via roma	€ 11.000,00
Annuncio immobiliare Vico Mela	€ 8.000,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 6.233,68

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 10.000,00
---------------------------------------	--------------------

Valore catastale: € 92.404,62
Valore OMI: € 96.955,50
Valore medio di mercato: € 443.588,67 = € 6.233,68 x m² 71,16

Valore stimato:

€ 711.600,00 = € 10.000,00 x m² 71,16

VALORE STIMATO € 711.600,00
(euro settecentoundicimilaseicento/00)

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla fascia fronte-mare del centro di Marinella di Sarzana, la scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).- 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)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 20.800,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 690.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 103.620,00

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 587.180,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 440.385,00

LOTTO 2

3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Sarzana (SP), viale litoraneo n. 48, scala 1, int. 5, censito al foglio 77, particella 22 sub. 3

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano di fabbricato posizionato fronte mare, vicino alla passeggiata al mare, area a prevalente destinazione residenziale/turistica e commerciale. Le zone limitrofe sono anch'esse di tipo residenziale. Il traffico nella zona è intenso durante il periodo estivo, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato di conservazione e manutenzione: Il soppalco, con struttura portante in ferro e tavolato in legno, raggiungibile mediante stretta scala in muratura, non ha funzioni abitative (vedi Titoli edilizi); esso consente l'accesso al terrazzo a pozzo posto tra le falde di copertura.

Impianti tecnologici: elettrico ed idrico funzionanti, climatizzazione degli ambienti principali mediante inverter (motore esterno su terrazzo); piano cottura ad induzione; calderina per la produzione dell'acqua calda nel wc.d (di nessun impianto è stato prodotto il certificato di collaudo/regolare esecuzione).

Finiture: Sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate; soffitti inclinati in legno verniciato, pavimenti in parquet nei vani principali, in piastrelle di gres 30x60 sul terrazzo, a mosaico nel wc.d; serramenti in pvc con persiane in alluminio, porte interne laccate bianche, portone d'ingresso blindato

3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 44,88 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 321.480,00

Data della valutazione: 3 gennaio 2020

3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mario Brega in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 4+4 stipulato il 1° ottobre 2016 con durata dal 1° ottobre 2016 al 30 settembre 2020, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 6.600,00. Il contratto presso La spezia in data 27 giugno 2017 con serie 3T numero .

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso dalla proprietà

3.14 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 21 gennaio 2011, repertorio 459878, registrato a La Spezia in data 20 agosto 2011 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 1.700.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazioni nn.1.347/2011 - 72/2012 - 850/2012 - 529/2014).

Riferito a beni oggetto nella loro originale consistenza.

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 11 gennaio 2013, repertorio 454589, registrato a La Spezia in data 18 gennaio 2013 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto di garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.530/2014)

Riferito a intero lotto.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2014, repertorio 154564, registrato a La Spezia in data 29 ottobre 2014 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 197.247,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.1.318/2018)

Riferito a intero lotto.

Pignoramento a firma di Tribunale di Savona in data 14 agosto 2019, repertorio 2579/2019, registrato a La Spezia in data 9 settembre 2019 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Riferito a intero lotto.

3.15 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011, intestatario Mario Rossi, progettista Arch. Verdi Gianni, esecutore Bianchi Marco: Per lavori di ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato urbano residenziale F°27 mapp.236 sub.10, presentata il 09/12/2010 con il n. 24.404 di protocollo. Inizio Lavori: 20/11/2011. Alla pratica è allegata Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà con cui si impegna a sottoscrivere atto di asservimento dei posti auto alle u.i., da trascrivere nei registri immobiliari prima della fine dei lavori di cui alla DIA prot.24.404 del 09/12/2010. (allegato C.7)

- Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011: in variante della DIA 572/2010 (allegato C.8)

- Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011: in variante alla DIA 572/2010 e 333/2011 (allegato C.9)

- Denuncia Inizio Attività n. 566/2011: per variante interna della disposizione delle tramezzature con aumento u.a. da 3 a 4 nell'immobile viale litoraneo 48 - presentata il 16/11/2011 prot.24.052 - La pratica ha avuto Diniego prot. 26.816 del 16.12.2011 per contrasto con l'art.28 comma 5 e art.25 del R.E. ed è stata successivamente integrata/regolarizzata mediante presentazione di nuova relazione ed elaborati grafici prot.27.370 del 21/12/2011. Nella Relazione Tecnica viene dichiarato che "i soppalchi hanno esclusiva funzione tecnologica, non sono utilizzabili ai fini abitativi, realizzati per allocare le utenze tecnologiche. (allegato C.10)

- Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012: in variante alla DIA 572/2010 (allegato C.11)

- Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014: Il 06/04/2014 prot.9.023 il Comune ha richiesto documentazione integrativa tra cui l'atto di asservimento dei posti auto pertinentziali. Il 06/05/2014 prot.11.686 ed il 10/06/2014 prot.14.620 è stata prodotta documentazione integrativa tra cui il conteggio volumetrie con annessi importi per asservimento posti auto pertinentziali. All'istanza prot.23.086 del 15/09/2014 sullo stato della pratica di Agibilità il Comune ha risposto con nota prot.25.441 del 08/10/2014 con richiesta monetizzazione posti auto. In conseguenza alle carenze di documentazione integrativa, con provvedimento prot.23.498 del 26.08.2016 il Comune di Sarzana ha avviato il procedimento per annullamento d'ufficio, in via di autotutela, del silenzio assenso formatosi sulla DIA 572/2010, concedendo termine perentorio di gg.10 per la produzione degli atti di asservimento mancanti o la ricevuta della monetizzazione dei parcheggi pertinentziali per un importo pari a €.104.492,25. Ad oggi gli importi non risultano versati e l'efficacia della DIA sospesa fino alla definizione del procedimento avviato. Non risulta emessa Ordinanza di rimessa in pristino. Alla specifica istanza formulata dalla scrivente in data 05.12.2019 sullo stato della pratica , il Comune di Sarzana ha precisato che per l'immobile in oggetto è dovuto il versamento della somma di €.12.096,75 quale monetizzazione del posto auto e che successivamente può essere presentata Segnalazione certificata di agibilità per la singola u.i., indipendentemente dagli altri lotti, (purchè siano completate e collaudate le opere strutturali. (allegato C.12)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica A del vigente Strumento Urbanistico Generale, in zona soggetta a vincolo per interesse pubblico - e soggetta a vincolo paesaggistico per la distanza dal mare.

Dall'analisi dell'intera pratica edilizia è emersa la presentazione di esposti, da parte di soggetti terzi, sulla regolarità edilizia dell'intervento di cui sopra ed il conseguente svolgimento di sopralluogo di "accertamento sui luoghi e sulle cose" condotto dagli agenti di P.G. e dai tecnici comunali, come da relativo Verbale con segnalazione delle nuove altezze del sottotetto e delle irregolari modalità d'impiego dei soppalchi nei Lotti

2-3. Dalle informazioni raccolte e dall'analisi dei documenti visionati, non risultano ulteriori provvedimenti, nè avviate procedure civili per la tutela dei diritti di terzi.

SITUAZIONE CATASTALE

Visure catastali: Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 3 (allegato B.2)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Vedi conformità urbanistica.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale emergono minime difformità grafiche che si ritengono non essere fiscalmente rilevanti.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Pratiche edilizie, sanzioni, spese tecniche, spese per opere + monetizzazione parcheggio): € 60.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Dalla lettura delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Sarzana è emerso che l'agibilità dell'u.i., richiesta il 07/03/2014 prot.6.271, successivamente integrata, non è stata rilasciata per omesso asservimento/monetizzazione dei posti auto. Dalla sovrapposizione tra la planimetria di progetto (integrazione prot.27.370 del 21.12.2011 alla Dia 566/2011) ed il rilievo dello stato attuale sono emerse minime difformità grafiche oltre a: differente ampiezza finestra nord-est camera da letto (rappresentata più larga e realizzata più stretta per la presenza delle falde del tetto); insufficiente altezza interna nel locale bagno: la scrivente ha rilevato un'h.media al tavolato di mt.1,98 $((2,61+1,35)/2)$ anzichè mt. 2,10 La prima difformità, qualora non venga dimostrata un'inesatta rappresentazione a progetto, può essere regolarizzata ai sensi del T.U.380/2001 per interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio e accertamento di conformità. La seconda difformità non può essere urbanisticamente sanata, ma solo regolarizzata mediante opere, intervenendo sulla distribuzione interna dell'immobile per assicurare l'altezza minima di legge (mt. 2,10 per bagno in sottotetto), nel rispetto della superficie minima dell'alloggio pari a mq. 38,00. L'omesso asservimento/monetizzazione posti auto è regolarizzabile mediante versamento degli importi richiesti dal Comune di €.35.625,00.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

3.16 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014, EPgl,nren di 89,25 kWh/m² e classe energetica C (allegato D.2)

3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

Nomina amministratore: Dalle informazioni verbali raccolte nel corso delle o.p. alla data del sopralluogo non risultava nominato un amministratore condominiale; all'ingresso del fabbricato non risulta affissa alcuna targa con tale indicazione (come da disposizione di legge). Dai dati catastali desumibili dall'Elenco immobili (allegato 2) risulterebbero presenti nel mapp.236 n°14 u.i. (da cui obbligo nomina).

3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31: Il titolo è riferito solamente a "porzione di fabbricato urbano, ubicato in viale litoraneo 48; trattasi precisamente di: - piano secondo: ingresso, corridoio, tre camere, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, deposito ed ampio balcone prospettante sul mare e scala interna per accedere al piano ammezzato; - piano ammezzato: locale di sgombero e ripostiglio; - piano sottotetto: soffitta, cui si accede dal piano ammezzato di cui ante" ... "al Catasto Fabbricati F°27 mapp.236/10 cat.A/4 classe 1° vani 9,5..." (allegato A.2)

3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: SARZANA (SP)
Indirizzo: viale litoraneo n. 48
Dati catastali: Fg. 77, num. 22, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	44,88	100%	44,88
Superficie commerciale totale, m²			44,88

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.400,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 8.500,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 57.753,36
Valore OMI: € 70.686,00
Valore medio di mercato: € 62.832,00 = € 1.400,00 x m² 44,88
Valore stimato: € 381.480,00 = € 8.500,00 x m² 44,88

VALORE STIMATO € 381.480,00 <i>(euro trecentoottantunomilaquattrocentoottanta/00)</i>

3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il

metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla fascia fronte-mare del centro di Marinella di Sarzana, la scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).- 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)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Riduzione del 10,00% per lo stato di occupazione: € 38.148,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 60.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 283.332,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 42.499,80

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 240.832,20

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 180.624,15

LOTTO 3

3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Sarzana (SP), viale litoraneo n. 48, scala 1, int. 6, censito al foglio 77, particella 22 sub. 4

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento mansardato al terzo ed ultimo piano di fabbricato posizionato fronte mare, vicino alla passeggiata al mare, area a prevalente destinazione residenziale/turistica e commerciale. Le zone limitrofe sono anch'esse di tipo residenziale. Il traffico nella zona è intenso durante il periodo estivo, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato di conservazione e manutenzione: Il soppalco, con struttura portante in ferro e tavolato in legno, raggiungibile mediante stretta scala in muratura, non ha funzioni abitative (vedi Titoli edilizi); esso consente l'accesso al terrazzo a pozzo posto tra le falde di copertura.

Impianti tecnologici: elettrico ed idrico funzionanti, climatizzazione degli ambienti principali mediante inverter (motore esterno su terrazzo); piano cottura ad induzione; calderina per la produzione dell'acqua calda nel wc.d (di nessun impianto è stato prodotto il certificato di collaudo/regolare esecuzione).

Finiture: Sono di tipo comune: pareti intonacate e tinteggiate; soffitti inclinati in legno verniciato, pavimenti in parquet nei vani principali, in piastrelle di gres 30x60 sul terrazzo, a mosaico nel wc.d; serramenti in pvc con persiane in alluminio, porte interne laccate bianche, portone d'ingresso blindato

3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 59,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 558.800,00
Data della valutazione: 3 gennaio 2020

3.23 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mario Rossi in qualità di proprietario

3.24 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 21 gennaio 2011, repertorio 459878, registrato a La Spezia in data 20 agosto 2011 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 1.700.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazioni nn.1.347/2011 - 72/2012 - 850/2012 - 529/2014).

Riferito a beni oggetto nella loro originale consistenza.

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio Biscione di Sarzana in data 11 gennaio 2013, repertorio 454589, registrato a La Spezia in data 18 gennaio 2013 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da atto di garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.530/2014)

Riferito a intero lotto.

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Cuneo in data 25 settembre 2014, repertorio 154564, registrato a La Spezia in data 29 ottobre 2014 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro Unicredit, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 197.247,00.

Durata ipoteca: anni.

(Annotazione n.1.318/2018)

Riferito a intero lotto.

Pignoramento a firma di Tribunale di Savona in data 14 agosto 2019, repertorio 2579/2019, registrato a La Spezia in data 9 settembre 2019 al n. , vol. a favore di Mario Rossi, contro , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Riferito a intero lotto.

3.25 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011, intestatario Mario Rossi, progettista Arch. Verdi Gianni, esecutore Bianchi Marco: Per lavori di ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato urbano residenziale F°27 mapp.236 sub.10, presentata il 09/12/2010 con il n. 24.404 di protocollo. Alla pratica è allegata Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà con cui ci si impegna a sottoscrivere atto di asservimento dei posti auto alle u.i., da trascrivere nei registri immobiliari prima della fine dei lavori di cui alla DIA prot.24.404 del 09/12/2010. (allegato C.13)
- Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011: in variante della DIA 572/2010 (allegato C.14)
- Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011: in variante alla DIA 572/2010 e 333/2011 (allegato C.15)
- Denuncia Inizio Attività n. 566/2011: per variante interna della disposizione delle tramezzature con aumento u.a. da 3 a 4 nell'immobile viale litoraneo 48 - presentata il 16/11/2011 prot.24.052 - La pratica ha avuto Diniego prot. 26.816 del 16.12.2011 per contrasto con l'art.28 comma 5 e art.25 del R.E. ed è stata successivamente integrata/regolarizzata mediante presentazione di nuova relazione ed elaborati grafici prot.27.370 del 21/12/2011. Nella Relazione Tecnica viene dichiarato che "i soppalchi hanno esclusiva funzione tecnologica, non sono utilizzabili ai fini abitativi, realizzati per allocare le utenze tecnologiche. (allegato C.16)
- Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012: in variante alla DIA 572/2010 (allegato C.17)
- Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014: Il 06/04/2014 prot.9.023 il Comune ha richiesto documentazione integrativa tra cui l'atto di asservimento dei posti auto pertinenziali. Il 06/05/2014 prot.11.686 ed il 10/06/2014 prot.14.620 è stata prodotta documentazione integrativa tra cui il conteggio volumetrie con annessi importi per asservimento posti auto pertinenziali. All'istanza prot.23.086 del 15/09/2014 sullo stato della pratica di Agibilità il Comune ha risposto con nota prot.25.441 del 08/10/2014 con richiesta monetizzazione posti auto. In conseguenza alle carenze di documentazione integrativa, con provvedimento prot.23.498 del 26.08.2016 il Comune di Sarzana ha avviato il procedimento per annullamento d'ufficio, in via di autotutela, del silenzio assenso formatosi sulla DIA 572/2010, concedendo termine perentorio di gg.10 per la produzione degli atti di asservimento mancanti o la ricevuta della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per un importo pari a €.104.492,25. Ad oggi gli importi non risultano versati e l'efficacia della DIA sospesa fino alla definizione del procedimento avviato. Non risulta emessa Ordinanza di rimessa in pristino. Alla specifica istanza formulata dalla scrivente in data 05.12.2019 sullo stato della pratica , il Comune di Sarzana ha precisato che per l'immobile in oggetto è dovuto il versamento della somma di €.12.096,75 quale monetizzazione del posto auto e che successivamente può essere presentata Segnalazione certificata di agibilità per la singola u.i., indipendentemente dagli altri lotti, (purchè siano completate e collaudate le opere strutturali. (allegato C.18)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica A del vigente Strumento Urbanistico Generale, in zona soggetta a vincolo per interesse pubblico - e soggetta a vincolo paesaggistico per la distanza dal mare. Dall'analisi dell'intera pratica edilizia è emersa la presentazione di esposti, da parte di soggetti terzi, sulla regolarità edilizia dell'intervento di cui sopra ed il conseguente svolgimento di sopralluogo di "accertamento sui luoghi e sulle cose" condotto dagli agenti di P.G. e dai tecnici comunali, come da relativo Verbale con segnalazione delle nuove altezze del sottotetto e delle irregolari modalità d'impiego dei soppalchi nei Lotti 2-3. Dalle informazioni raccolte e dall'analisi dei documenti visionati, non risultano ulteriori provvedimenti, nè avviate procedure civili per la tutela dei diritti di terzi.

SITUAZIONE CATASTALE

Visure catastali: Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 4 (allegato B.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Vedi conformità urbanistica.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale emergono minime difformità grafiche che si ritengono non essere fiscalmente rilevanti.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratiche edilizie - spese tecniche - monetizzazione posto auto: € 37.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Dalla lettura delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Sarzana è emerso che l'agibilità dell'u.i., richiesta il 07/03/2014 prot.6.271, successivamente integrata, non è stata rilasciata per omesso asservimento/monetizzazione dei posti auto. Dal confronto tra la planimetria di progetto (integrazione prot.27.370 del 21.12.2011 alla Dia 566/2011) ed il rilievo dello stato attuale non sono emerse difformità nella distribuzione degli spazi interni. L'omesso asservimento/monetizzazione posti auto può essere regolarizzato mediante versamento degli importi richiesti dal Comune di €35.625,00.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

3.26 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014, EPgl,nren di 101,25 kWh/m² e classe energetica B (allegato D.3)

3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 625,00

Nomina amministratore: Dalle informazioni verbali raccolte nel corso delle o.p. alla data del sopralluogo non risultava nominato un amministratore condominiale; all'ingresso del fabbricato non risulta affissa alcuna targa con tale indicazione (come da disposizione di legge). Dai dati catastali desumibili dall'Elenco immobili (allegato 2) risulterebbero presenti nel mapp.236 n°14 u.i. (da cui obbligo nomina).

3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31: Il titolo è riferito solamente a "porzione di fabbricato urbano, ubicato in viale litoraneo 48; trattasi precisamente di: - piano secondo: ingresso, corridoio, tre camere, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, deposito ed ampio balcone prospettante sul mare e scala interna per accedere al piano ammezzato; - piano ammezzato: locale di sgombero e ripostiglio; - piano sottotetto: soffitta, cui si accede dal piano ammezzato di cui ante" ... "al Catasto Fabbricati F°27 mapp.236/10 cat.A/4 classe 1° vani 9,5..." (allegato A.3)

3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: SARZANA (SP)
Indirizzo: viale litoraneo n. 48
Dati catastali: Fg. 77, num. 22, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	59,58	100%	59,58
Superficie commerciale totale, m²			59,58

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.400,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 10.000,00
---------------------------------------	-------------

Valore catastale: € 69.303,78
Valore OMI: € 93.000,00
Valore medio di mercato: € 83.412,00 = € 1.400,00 x m² 59,58
Valore stimato: € 595.800,00 = € 10.000,00 x m² 59,58

VALORE STIMATO € 595.800,00 <i>(euro cinquecentonovantacinquemilaottocento/00)</i>
--

3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla fascia fronte-mare del centro di Marinella di Sarzana, la scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).- 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)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità: € 37.000,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 558.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 83.820,00

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 474.980,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 356.235,00

4. ALLEGATI

A.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31

A.2 - Atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31

A.3 - Atto di compravendita a rogito Notaio Partile di La Spezia in data 21 gennaio 2011, repertorio 81451/21489, registrato a La Spezia in data 3 gennaio 2019 al n. 155, vol. 31

B.1 - Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 2

B.2 - Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 3

B.3 - Visura catastale foglio 77 mappalle 22 sub 4

C.1 - Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011

C.2 - Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011

C.3 - Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011

C.4 - Denuncia Inizio Attività n. 566/2011

C.5 - Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012

C.6 - Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014

C.7 - Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011

C.8 - Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011

C.9 - Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011

C.10 - Denuncia Inizio Attività n. 566/2011

C.11 - Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012

C.12 - Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014

C.13 - Denuncia Inizio Attività n. 572/2010, prot. 24.4014 del 9 dicembre 2011

C.14 - Denuncia Inizio Attività n. 333/2011, prot. 13.448 del 27 giugno 2011

C.15 - Denuncia Inizio Attività n. 499/2011, prot. 20.506 del 20 settembre 2011

C.16 - Denuncia Inizio Attività n. 566/2011

C.17 - Denuncia Inizio Attività 167/2012, prot. 8.715 del 3 aprile 2012

C.18 - Istanza di agibilità , prot. 6.2787 del 7 marzo 2014

D.1 - Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014

D.2 - Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014

D.3 - Prestazione Energetica, redatto da Compagnoni Andrea in data 10 agosto 2014

E.1 - Primo sopralluogo

E.2 - Primo sopralluogo

E.3 - Primo sopralluogo