

ORIGINALE

TRIBUNALE DI CHIAVARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

(Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, A.U.
della società, [REDACTED] con sede in [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000177/12+125/11

Giudice Dr. Alessia Solombrino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARRANI
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 3072
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 281
C.F. BARRMRC73T131692A - P.IVA 01245610991

con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 620/1
telefono: 0185458046
cellulare: 3494663963
fax: 0185458046
email: geom.marcobarrani@libero.it



**Beni in Maissana (La Spezia) Via XXIV Maggio civ. 12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano seminterrato di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte non comunicanti, a quote differenti ed attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12.

Composto da: la porzione identificata catastalmente dal Sub. 11 da soggiorno con angolo cottura, camera e due bagni; la porzione identificata catastalmente dal Sub. 13 da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 145.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] Prop.tà per 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 11, categoria A/4, classe 3, composto da 3 vani, posto al piano S1, - rendita: 145,64, - registrata all'UTE con la scheda 92076.

Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est con i Mappali 249 e 252, a sud con stradino di accesso identificato dal mapp. 250 e ad ovest con il sub. 13.

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 13, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano S1, - rendita: 218,46, - registrata all'UTE con la scheda 56166.

Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est col Sub. 11, a sud con strada pedonale pubblica e ad ovest con terrapieno.

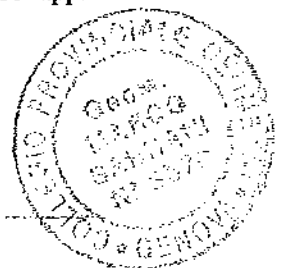
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano terra più soppalco di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte non comunicanti, a quote differenti ed attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12.

Composto da: la porzione identificata dal sub. 8 da soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera su soppalco; la porzione identificata dal sub. 12 da soggiorno(pranzo) con altra sala adiacente, cucina, due disimpegni, due bagni e terrazza a livello. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 127, oltre soppalco di mq 21 e terrazza di mq 24.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: 169,91, - registrata all'UTE con la scheda 91027.

Coerenze: a nord con Sub. 12, a est con Mappali 252 e 249, a sud con Mapp. 250, a ovest con Sub. 12



- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 12, categoria A/4, classe 3, composto da vani 10,5, posto al piano T, - rendita: 509,74, - registrata all'UTE con la scheda 92099.

Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est con il Sub. 8 e con il mappale 249, a sud con strada pedonale pubblica, a ovest con strada pedonale pubblica.

Note: La presente unità catastale identificata dal sub. 12 comprende anche il piano primo dell'edificio di cui al successivo Corpo C.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano primo più soppalchi annessi di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12.

Composto da: la porzione sul lato ovest da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone ed un soppalco adibito a camera; la porzione sul lato est da soggiorno, cucinino, bagno, balcone ed un soppalco adibito a camera. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81 oltre soppalchi di mq 37 e due balconi di complessivi mq 10 circa.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 12, categoria A/4, classe 3, composto da vani 10,5, posto al piano 1, - rendita: 509,74, - registrata all'UTE con la scheda 92099.

Coerenze: a nord su Via XXIV Maggio, a est su terrazza di cui allo stesso sub. 12 e su sub. 8, a sud su camminamento pedonale, a ovest su camminamento pedonale.

Note: La presente unità catastale identificata dal sub. 12 comprende anche il piano terra dell'edificio di cui al precedente Corpo B.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove è ubicato il bene oggetto di stima è una piccola frazione denominata "Ossegna" nel Comune di Maissana. Il fabbricato oggetto di stima sorge in un piccolo borgo che comprende un insieme di vecchi fabbricati, edificati a brevissime distanze uno dall'altro, a cui si accede tramite strade esclusivamente pedonali che dalla strada veicolare pubblica si sviluppano verso monte. Il tessuto edilizio della località è tipico dei centri rurali liguri con fabbricati eretti su più piani con murature in pietra e coperture a falde inclinate, facciate intonacate o in pietrame a vista; attualmente parte di essi è stata ristrutturata in epoca piuttosto recente mentre altri sono in stato di evidente vetustà. Il borgo presenta comunque aspetti di buon pregio, quali le pavimentazioni dei percorsi pedonali in buon stato di cura che ne risaltano gli aspetti caratteristici.

Infrastrutture e servizi della zona sono, ovviamente, particolarmente scarsi; si rileva inoltre l'assenza di attività commerciali anche di modesta grandezza, mentre si rileva la presenza di bed & breakfast o case per vacanze, così come infatti è attualmente utilizzato l'immobile in esame.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] [redacted] C.F. e P. IVA: [redacted] per l'uso esclusivo dell'attività di casa per vacanze/bed & breakfast in forza di un contratto di affitto del tipo nove anni per l'importo di € 6.000,00 annui stipulato in data 01/03/2010 con scadenza il 28/02/2019, registrato a Chiavari in data 10/03/2010 ai nn. 1370 Serie III. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Copia del contratto suddetto è stato fornito dal legale rappresentante della società esecutata e si allega anche alla presente relazione (V. All. 11). Con tale contratto è stato concesso in locazione, al Gruppo C.M. per il Turismo srl, rappresentato dalla Sig.ra [redacted] (moglie del legale rappresentante della società esecutata), l'intero immobile oggetto di esecuzione ed originariamente censito con il Fg. 7 Mapp. 248 Sub. 1, con la sola esclusione di porzione del piano seminterrato originariamente censita con il sub. 2 ed ora parte del sub. 13. Tale contratto concede in locazione il fabbricato per l'uso di casa vacanze; presso il Comune di Maissana è stata ritirata copia dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di locazione case e appartamenti per vacanze N. 1/2010 del 18/3/2010 rilasciata dal Comune di Maissana alla Sig.ra [redacted] in qualità di legale rappresentante del Gruppo C.M. per il Turismo srl (V. All. 14).

Il legale rappresentante della Società esecutata, Sig. [redacted], ha fornito anche copia di altro contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1/6/2010 registrato a Chiavari il 1/6/2010 al n. 2671 serie III, con cui è stata concessa in locazione alla Sig.ra [redacted] porzione del fabbricato e precisamente quella precedentemente censita con il sub. 12 e comprendente la porzione al Piano Terra con terrazza annessa, esclusa la parte allo stesso P.T. censita con il sub. 8, ma comprendente anche l'intero Piano primo con soppalchi annessi (tali porzioni sono anche oggetto del contratto di locazione prima indicato stipulato con il Gruppo [redacted]). Il contratto ad uso abitativo è del tipo 4 anni + 4, ha scadenza fissata al 31/5/2014, con canone stabilito in € 3.600,00 annui, come si evince da copia fornita dal Sig. [redacted] e qui allegata (V. All. 12).

Secondo quanto riportato sul certificato rilasciato dall'Ufficiale d'anagrafe del Comune di Maissana, hanno residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione i Sig.ri [redacted] e la moglie [redacted] (V. All. 13).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



L'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di locazione case e appartamenti per vacanze prescrive che alla cessazione dell'attività turistico ricettiva il fabbricato dovrà essere riportato alla preesistente utilizzazione quale casa di civile abitazione articolata su n. 3 unità immobiliari (V. All. 14). Tale prescrizione, pur non essendo riportata sui titoli edilizi dell'immobile, è stata tuttavia confermata in seguito a specifica richiesta dello scrivente. Pertanto, in base alla comunicazione ricevuta dal Comune di Maissana, una volta cessata l'attività turistico-ricettiva il fabbricato dovrà essere considerato costituito da n. 3 unità immobiliari di cui una al piano seminterrato, una al piano terra ed una al piano primo, come da planimetria allegata alla comunicazione suddetta (V. All. 15). Si precisa che l'unità al piano seminterrato, tuttavia, allo stato attuale è composta da due porzioni immobiliari non comunicanti ed ubicati a quote differenti; anche la porzione ubicata al piano terra ed identificata catastalmente dal sub. 8 è a quota differente rispetto all'adiacente porzione identificata dal sub. 12.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] PER LA PROPRIETÀ DI 1/1, contro [REDACTED] per la prop.tà di 1/1, a firma di Notaio [REDACTED] di Genova in data 02/08/2005 ai nn. Rep. [REDACTED] iscritto a La Spezia in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 250.000,00

Spese di cancellazione previste € 35,00..

Riferito limitatamente a: porzione del piano seminterrato, precedentemente censito catastalmente con i subalterni 4 e 5 ed ora con il sub. 11; grava poi su tutto il piano terra e piano ammezzato, precedentemente censito con i sub. 6, 7 e 8 ed ora censito con il sub. 8 e sub. 12 (porzione); grava infine su parte del piano primo con soppalco soprastante, precedentemente censita con il 10 ed attualmente censita col sub. 12 (porzione). Non grava sulla parte del piano seminterrato prima censita con i sub. 2 e 3 ed ora censita con il sub. 13 e non grava sulla parte del piano primo e soppalco soprastante prima censita con il sub. 9 ed ora parte anche'essa del sub. 12.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Costituzione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] CON

SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED] PER LA PROP.TÀ DI 1/1, contro [REDACTED] per la prop.tà di 1/1, a firma di Notaio [REDACTED] con sede in Genova in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED]

iscritto a La Spezia in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 352.044,28

Spese di cancellazione circa € 35,00..

Riferito limitatamente a: tutto il bene, precedentemente censito con i subalterni 3,4,5,6,7,8,9 e 10 ed ora censito con i sub. 8,11,12 e 13 (porzione) esclusa una piccola parte del piano seminterrato precedentemente censita con il sub. 2 ed ora parte del sub. 13



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] **CON SEDE IN [REDACTED]**
PER LA PROP.TÀ DI 1/1, contro [REDACTED] per la prop.tà di 1/1,
a firma di Notaio [REDACTED] con sede in Genova in data [REDACTED] ai
nn. Rep. [REDACTED] 5 iscritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 75.000,00
Spese di cancellazione € 35,00..

Riferito limitatamente a: una parte del piano seminterrato precedentemente
censita con il sub. 3 ed ora parte del sub. 13 e ad una porzione del piano
primo con soppalco annesso, precedentemente censita con il sub. 9 ed ora
parte del sub. 12

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
[REDACTED] **CON SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED]**
PER LA PROP.TÀ DI 1/1, contro [REDACTED] per la prop.tà di 1/1,
a firma di Tribunale di Chiavari in data [REDACTED] ai nn. Rep. [REDACTED] iscritto
a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]
importo ipoteca: € 90.000,00
importo capitale: € 57.269,25
Spese di cancellazione € 544,00.

Riferito limitatamente a: tutto il bene, precedentemente censito con i
subalterni 3,4,5,6,7,8,9 e 10 ed ora censito con i sub. 8,11,12 e 13(porzione),
esclusa una piccola parte del piano seminterrato precedentemente censita
con il sub. 2 ed ora parte del sub. 13

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi Art. 77 DPR
602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] **CON SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED]** **PER LA**
PROP.TÀ DI 1/1, contro [REDACTED] per la prop.tà di 1/1, a
firma di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Rep. [REDACTED]
iscritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]
importo ipoteca: € 20.095,08
importo capitale: € 10.047,54
Spese di cancellazione € 194,48..

Riferito limitatamente a: tutto il bene, precedentemente censito con i
subalterni 3,4,5,6,7,8,9 e 10 ed ora censito con i sub. 8,11,12 e 13(porzione),
esclusa una piccola parte del piano seminterrato precedentemente censita
con il sub. 2 ed ora parte del sub. 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
[REDACTED] **CON SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED]**
PER LA PROP.TÀ DI 1/1, contro [REDACTED], a
firma di Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Rep. [REDACTED]
iscritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. Part. [REDACTED]
importo ipoteca: € 40.000,00
importo capitale: € 27.123,86
Spese di cancellazione € 294,00..

Riferito limitatamente a: tutto il bene, precedentemente censito con i
subalterni 3,4,5,6,7,8,9 e 10 ed ora censito con i sub. 8,11,12 e 13(porzione),
esclusa una piccola parte del piano seminterrato precedentemente censita
con il sub. 2 ed ora parte del sub. 13

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la prop.tà di 1/1 contro [redacted], a firma di Ufficiale giudiziario con sede in Chiavari in data [redacted] ai nn. Rep. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. Part. 5500 - Pignoramento di cui alla presente procedura. Spese di cancellazione € 262,00..

Riferito limitatamente a: parte del piano seminterrato precedentemente censito con i sub. 4 e 5 ed ora censito con il sub. 11; grava poi su tutto il piano terra con annesso piano ammezzato precedentemente censiti con i sub. 6,7 e 8 ed ora con i sub. 8 e 12 (porzione); grava infine su parte del piano primo con soppalco soprastante prima censito con il sub. 10 ed ora con il sub. 12 (porzione); non grava invece su parte del piano seminterrato prima censito con i sub. 2 e 3 ed ora censito con il sub. 13 e non grava su parte del piano primo con soppalco soprastante prima censiti con il sub. 9 ed ora con il sub. 12 (porzione).

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la prop.tà di 1/1 contro [redacted], per la prop.tà di 1/1 a firma di Ufficiale giudiziario con sede in Chiavari in data [redacted] ai nn. Rep. [redacted] trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. Part. [redacted] - Pignoramento di cui alla presente procedura. Spese di cancellazione € 35,00..

Il pignoramento grava su tutto il bene; si precisa che i subalterni catastali 2 e 3, riportati nel pignoramento suddetto, sono stati accorpati catastalmente ed attualmente identificati dal sub. 13.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano seminterrato i servizi igienici non possiedono relativi antibagni in muratura che sono invece rappresentati nel progetto allegato alla D.I.A. del 20/4/2010. Al piano terra la terrazza a livello è stata coperta da tettoia e tamponata sui due lati aperti laterali con serramenti. Regolarizzabili mediante costruzione degli antibagni e rimozione della tettoia e tamponamenti laterali:

Realizzazione di tramezze in mattoni forati, intonacature, finteeggiature e installazione infissi, rimozione della tettoia e dei serramenti laterali con recupero dei materiali e manufatti, per un costo totale previsto di circa: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità: rispetto al progetto allegato alla D.I.A. del 20/4/2010 è stato rilevato che: per quanto riguarda il piano seminterrato le bucatore sul prospetto est possiedono dimensioni e posizioni leggernene differenti rispetto a come rappresentato a progetto e sono dotate di scalini interni antistanti; al piano terra è stata demolita una piccola muratura posta tra cucina e disimpegno adiacente, il muro perimetrale in prossimità della porta di ingresso e della scala antistante possiede forma e dimensioni lievemente diverse da come rappresentato, la muratura divisoria tra cucina e w.c. è diversa da come rappresentato a progetto ed alcuni vani possiedono dimensioni differenti (alcune divergenze sono comunque semplicemente dovute ad errori grafici per elevatissima difficoltà di rappresentazione dell'immobile a causa delle forme notevolmente irregolari e delle murature che possiedono spessori differenti, relativi anche a stessi setti murari, lungo lo sviluppo lineare della medesima muratura); al piano primo non sono state rappresentate, per semplice errore grafico, le scale a chiocciola che consentono l'accesso ai soppalchi, ed uno dei due soppalchi si sviluppa per una modesta superficie maggiore rispetto a come rappresentato a progetto. Si segnala, infine, che il progetto approvato riporta l'indicazione di un'altezza interna al piano primo errata, in corrispondenza del cucinino e del muro perimetrale sul lato sud dell'edificio, indicata in m. 1,90 anziché m. 2,40; trattasi presumibilmente di semplice errore grafico poiché sugli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia precedente (titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 1/2005 del 26/4/2005) in corrispondenza dello stesso lato perimetrale e nel locale soggiorno dell'unità adiacente, è riportata invece l'indicazione dell'altezza interna corretta.

Regolarizzabili mediante DIA in sanatoria:

Redazione elaborati grafici e relazione da parte di tecnico abilitato, compresi diritti di segreteria, per costo totale previsto di circa: € 3.000,00

Onci totali: € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le rappresentazioni grafiche dell'immobile riportate sulle relative piantine catastali riportano le stesse difformità prima elencate in merito alla regolarità urbanistico-edilizia del bene. Regolarizzabili mediante Denuncia di variazione e corretta rappresentazione grafica delle piantine catastali:

Redazione piantine catastali e denuncia di variazione tramite programma ministeriale docfa da parte di tecnico abilitato: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il bene oggetto di pignoramento non è parte di Condominio.

Ulteriori avvertenze: Si richiama integralmente quanto già esposto in merito alle limitazioni gravanti sul bene e relative alla prescrizione riportata sull'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di locazione case e appartamenti per vacanze ed alla conformazione delle unità immobiliari, come già prima descritto (V. paragrafo 4.1.4).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ proprietà per 1/1; proprietaria dal 28/01/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ di Chiavari in data ██████████ ai nn. Rep. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. Part. ██████████

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ prop.tà per 3/12; ██████████ prop.tà per 3/12; ██████████ prop.tà per 3/12; ██████████ prop.tà per 2/12; ██████████ prop.tà per 1/12; proprietari dal 16/12/1992 al 28/01/2004 in forza di denuncia di successione con atto registrato a ██████████ in data ██████████ ai nn. ██████████ trascritto a ██████████ in data ██████████ ai nn. Part. ██████████ con cui ██████████ lasciò in eredità la propria quota di 4/12 del bene alle tre figlie ██████████, ██████████ e ██████████ ed alla nipote ██████████ per rispettive quote di 1/12 ciascuna.

██████████ prop.tà per 4/12; ██████████ prop.tà per 2/12; ██████████ prop.tà per 2/12; ██████████ prop.tà per 2/12; ██████████ prop.tà per 1/12; ██████████ prop.tà per 1/12, proprietari dal 08/03/1988 al 16/12/1992 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Chiavari in data 18/04/1991 ai nn. 74/735/1 e trascritto a ██████████ in data 04/05/1991 ai nn. Part. 2118, con cui ██████████ lasciò in eredità la propria quota di prop.tà di 2/12 al marito ██████████ ed alla figlia ██████████ per rispettive quote di 1/12 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2/2005 per lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento igienico conservativo di fabbricato esistente, da destinarsi ad uso casa vacanze/bed & breakfast, intestata ad ██████████ sas con sede in ██████████ CF: ██████████ Titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato in data 26/04/2005 n. 1/2005 (V. All. 16); l'agibilità è stata rilasciata in data 26/04/2005 (V. All. 17). L'immobile dispone anche di un certificato di idoneità statica che si allega sempre alla presente (V. All. 17). Elaborati grafici e relazione tecnica di cui al suddetto titolo abilitativo in sanatoria prevedevano la realizzazione di una struttura turistico ricettiva ad uso casa vacanze - bed & breakfast, costituita da tre unità abitative al piano seminterrato, ed altre cinque unità abitative ai piani terra e primo. Il citato titolo abilitativo edilizio in sanatoria non riporta alcuna prescrizione particolare, tuttavia, in seguito a specifica richiesta di precisazioni inviata dallo scrivente, e viste le prescrizioni riportate sulle licenze commerciali del bene, il Comune di Maissana ha precisato che: "al fine della regolarità urbanistica dei beni di che trattasi, occorre fare riferimento alla tavola progettuale allegata al titolo abilitativo in sanatoria n. 1/2005, rilasciato in data 26/4/2005. Tale provvedimento, di condono edilizio, prevedeva la realizzazione di tre unità immobiliari, come meglio evidenziato nel sopraccitato elaborato tecnico e a tale realtà dovrà ricondursi la proprietà, una volta cessata l'attività di casa vacanza/bed & breakfast" (V. All. 15). Pertanto, alla cessazione dell'attività, l'immobile potrà essere suddiviso in solo n. 3 unità immobiliari costituite: una dal piano seminterrato, sebbene composto da due parti a quote differenti e non comunicanti; una al piano terra, anche questa composta da due parti a quota differente, non comunicanti e di cui una parte dotata di soppalco (piano ammezzato); ed una al piano primo dotato di soppalchi.



Denuncia di inizio attività edilizia del 20/4/2012 prot. n. 1475 per lavori di diversa destinazione d'uso di alcuni locali ed accorpamento di locali attigui, intestata a Cresci Massimo. Denuncia di inizio attività edilizia ex art. 4 L.R. 29/2002 presentata in data 20/04/2010- n. prot. 1475. Con la suddetta pratica furono unite le due unità abitative al piano seminterrato sul lato est del fabbricato e lasciata inalterata l'unità allo stesso piano ma sul lato ovest; venivano inoltre accorpate le due unità abitative al piano terra sul lato ovest dell'edificio, tramite l'unione di due camere che sono attualmente utilizzate come sala da pranzo della struttura ricettiva, mentre rimaneva inalterata l'unità sul lato est ed attualmente identificata dal sub. 8 (V. All. 18).

Descrizione Piano seminterrato di casa di civile abitazione, attualmente costituito da due unità distinte non comunicanti ed utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze, ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano seminterrato di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte non comunicanti, a quote differenti ed attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12. Composto da: la porzione identificata catastalmente dal Sub. 11 da soggiorno con angolo cottura, camera e due bagni; la porzione identificata catastalmente dal Sub. 13 da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 145 (V. planimetria redatta dal CTU All. 2).

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] Prop.tà per 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 11, categoria A/4, classe 3, composto da 3 vani, posto al piano S1, - rendita: 145,64, - registrata all'UTE con la scheda 92076 (V. visura e planina catastale All.ii 5 e 6).
Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est con i Mappali 249 e 252, a sud con stradino di accesso identificato dal mapp. 250 e ad ovest con il sub. 13.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 13, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano S1, - rendita: 218,46, - registrata all'UTE con la scheda 56166 (V. visura e planina catastale All.ii 5 e 7).
Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est col Sub. 11, a sud con strada pedonale pubblica e ad ovest con terrapieno.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna che varia da circa m 2,10 a m 3,70.



Giudice Dr. Alessia Solombrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI

Il bene oggetto di stima è una casa indipendente a destinazione residenziale, di vecchissima costruzione, e costituita da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre soppalchi annessi. L'edificio è accessibile da camminamenti pedonali ubicati sui lati nord, ovest e sud. Il fabbricato presenta strutture portanti costituite da muri perimetrali in pietra di forma notevolmente irregolare con copertura costituita da due corpi di tetto a due falde ed una porzione coperta da terrazza a livello. Si rileva il generale buon stato conservativo dell'edificio che è stato oggetto di intervento di ristrutturazione in epoca piuttosto recente. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate; è stata rifatta integralmente la copertura; risultano installati serramenti in alluminio privi di protezione esterne del tipo a persiana o tapparella; sono stati ricostruiti integralmente i solai tra i vari piani nonché rifiniture interne quali intonacature, pavimentazioni e rivestimenti. Risultano infine ristrutturati integralmente gli impianti.

Il piano seminterrato è attualmente costituito da due unità residenziali non comunicanti. Quella sul lato ovest, identificata catastalmente dal sub. 13, è a quota leggermente superiore rispetto all'unità adiacente ed è accessibile da due ingressi indipendenti ubicati rispettivamente sui lati nord e sud. Dispone di soggiorno, angolo cottura, due camere ed un servizio igienico. La superficie utile complessiva è pari a circa mq 47 con altezze utili che variano da m. 2,10 a m. 2,35. Presenta pavimentazioni piastrellate e superfici verticali che per parte sono intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a vista. I solai soprastanti sono parte in legno verniciato e parte in laterocemento con soffitti intonacati. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche. L'unità adiacente, identificata catastalmente dal sub. 11, dispone anch'essa di doppio ingresso sui lati opposti dell'edificio e dispone di soggiorno con angolo cottura, una camera e due servizi igienici. La superficie utile è pari a circa mq 48 con altezze utili che variano da m. 2,50 a m. 3,70. Le rifiniture sono simili all'unità adiacente se non per il tipo di pavimentazione interna. Il solaio soprastante al soggiorno è a volta e rifinito con intonaco e tinteggiatura mentre quello in corrispondenza della camera è in legno.

Lo stato conservativo delle due porzioni del piano seminterrato è ottimo. Vista l'ubicazione di piano ed il relativo orientamento la parte sul lato ovest non dispone di buona luminosità mentre l'unità adiacente è, in tal senso, favorita dalle aperture e libero affaccio sul lato est (V. documentazione fotografica edificio e corpo All. II 19 e 20). Le due porzioni immobiliari dispongono entrambe di impianto di riscaldamento autonomo.

Si evidenzia, infine, che con l'attività turistico ricettiva attualmente esercitata presso l'immobile le due porzioni sono attualmente utilizzate in modo autonomo ed indipendente ma costituiranno un'unica unità residenziale alla cessazione di detta attività e, pertanto, non sono suscettibili di alienazione separata, così come emerge dalle prescrizioni riportate sulla relativa licenza commerciale più volte citata in precedenza.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	106,00	1,00	106,00
	Sup. reale lorda	106,00		106,00

Accessori:

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI



Descrizione Piano terra più soppalco di casa di civile abitazione, attualmente costituito da due unità distinte non comunicanti utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano terra più soppalco di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte non comunicanti, a quote differenti ed attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12. Composto da: la porzione identificata dal sub. 8 da soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera su soppalco; la porzione identificata dal sub. 12 da soggiorno(pranzo) con altra sala adiacente, cucina, due disimpegni, due bagni e terrazza a livello. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 127, oltre soppalco di mq 21 e terrazza di mq 24 (V. planimetria redatta dal CTU All. 3).

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 8, categoria A/4, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: 169,91, - registrata all'UTE con la scheda 91027 (V. visura e piantina catastale All.ti 5 e 8).

Coerenze: a nord con Sub. 12, a est con Mappali 252 e 249, a sud con Mapp. 250, a ovest con Sub. 12.

- fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 12, categoria A/4, classe 3, composto da vani 10,5, posto al piano T, - rendita: 509,74, - registrata all'UTE con la scheda 92099 (V. visura e piantina catastale All.ti 5 e 9).

Coerenze: a nord con Via XXIV Maggio, a est con il Sub. 8 e con il mappale 249, a sud con strada pedonale pubblica, a ovest con strada pedonale pubblica.

Note: La presente unità catastale identificata dal sub. 12 comprende anche il piano primo dell'edificio di cui al successivo Corpo C (V. elaborato planimetrico catastale All. 10).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia da m 0,95 a m 4,20 nel Sub. 8 e da m 2,00 a 2,20 nel Sub. 12, come più precisamente rappresentato nella planimetria allegata.



Giudice Dr. Alessia Solonbrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI

Il piano terra è attualmente costituito da due unità residenziali non comunicanti. Quella sul lato ovest, identificata catastalmente dal sub. 12 (porzione), è accessibile da un ingresso ubicato sul lato ovest dell'edificio. Da tale ingresso si sviluppa frontalmente la scala che conduce al piano primo dell'edificio di cui al successivo Corpo C. Dispone di locali che attualmente sono utilizzati come zona di ristorazione dell'attività turistico ricettiva esercitata presso l'immobile e comprendono soggiorno/pranzo con altra sala adiacente di più piccole dimensioni, cucina con antistante disimpegno e bagno, altro servizio igienico con disimpegno antistante e terrazza a livello. La superficie utile complessiva è pari a circa mq 57 con altezze utili che variano da m. 2,00 a m. 2,20. La terrazza a livello possiede una superficie di circa mq 24.

L'unità imm.re presenta pavimentazioni piastrellate e superfici verticali intonacate e tinteggiate. I solai soprastanti sono in legno verniciato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche.

L'unità adiacente, identificata catastalmente dal sub. 8, si sviluppa a quota differente e dispone di un ingresso indipendente sul lato sud raggiungibile da camminamento e scala in pietra esterna di ridotte dimensioni e notevole pendenza. Dispone di soggiorno con angolo cottura, bagno ed una camera su una porzione soppalcata. La superficie utile complessiva è pari a circa mq 26 oltre circa mq 13 della zona soppalcata; le altezze utili variano da m. 0,95 a m. 4,20, come meglio indicate nella planimetria allegata. Le rifiniture sono simili all'unità adiacente se non per il tipo di pavimentazione interna.

Lo stato conservativo delle due porzioni del piano terra è ottimo. Vista l'ubicazione di piano e la posizione delle relative bucaure la parte identificata dal sub. 8 dispone di minore luminosità; la porzione adiacente identificata dal sub. 12, invece, gode maggiori benefici dovuti soprattutto alla terrazza dotata di buona panoramicità (V. documentazione fotografica corpo B All. 21).

Le due porzioni immobiliari dispongono entrambe di impianto di riscaldamento autonomo.

Si evidenzia, infine, che con l'attività turistico ricettiva attualmente esercitata le due porzioni sono utilizzate in modo autonomo ed indipendente ma costituiranno una unica unità residenziale alla cessazione di detta attività e non sono suscettibili, pertanto, di alienazione separata, così come emerge dalle prescrizioni riportate sulla relativa licenza commerciale più volte citata in precedenza.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
Terrazza	Sup. reale lorda	24,00	0,25	6,00
soppalco piano ammezzato (camera)	Sup. reale lorda	14,00	0,70	9,80
	Sup. reale lorda	130,00		107,80

Accessori:

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI



Descrizione Piano primo più soppalchi annessi di casa di civile abitazione, attualmente costituito da due unità distinte utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piano primo più soppalchi annessi di casa di civile abitazione, piano costituito da due unità distinte attualmente utilizzate per l'esercizio di attività di locazione case e appartamenti per vacanze ma da ripristinare in un'unica unità residenziale alla cessazione dell'attività suddetta, sito in Maissana (La Spezia) frazione Ossegna Via XXIV Maggio civ. 12.

Composto da: la porzione sul lato ovest da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone ed un soppalco adibito a camera; la porzione sul lato est da soggiorno, cucinino, bagno, balcone ed un soppalco adibito a camera. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81 oltre soppalchi di mq 37 e due balconi di complessivi mq 10 circa (V. planimetria redatta dal CTU All. 4).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per la Prop.tà di 1/1 foglio 7 mappale 248 subalterno 12, categoria A/4, classe 3, composto da vani 10,5, posto al piano 1, - rendita: 509,74, - registrata all'UTE con la scheda 92099 (V. visura e piantina catastale All.ii 5 e 9).

Coerenze: a nord su Via XXIV Maggio, a est su terrazza di cui allo stesso sub. 12 e su sub. 8, a sud su camminamento pedonale, a ovest su camminamento pedonale.

Note: La presente unità catastale identificata dal sub. 12 comprende anche il piano terra dell'edificio di cui al precedente Corpo B (V. elaborato planimetrico catastale All. 10).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa varia da m. 2,10 a 3,20 e da m. 1,05 a m. 1,90 nei soppalchi.



Il piano primo è attualmente costituito da due unità residenziali allo stesso livello e non comunicanti. Si accede ad entrambe tramite una scala interna di modesta larghezza che si sviluppa in posizione antisanta all'ingresso al piano terra sul lato ovest dell'edificio. Al termine della scala un piccolo disimpegno consente quindi l'accesso alle due distinte unità immobiliari. Quella sul lato ovest dispone di soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, un balcone ed un soppalco adibito a camera ed accessibile tramite una scala a chiocciola. L'altra porzione sul lato est dispone di soggiorno, cucinino, bagno, balcone ed un soppalco adibito a camera anch'esso accessibile tramite una scala a chiocciola. La superficie utile complessiva delle due porzioni è pari a circa mq 54 oltre i due balconi di superfici rispettive pari a circa mq 7 e mq 3 ed oltre ai due soppalchi di superfici pari a circa mq 15 e mq 13. Le altezze interne utili variano da circa m 2,35 a m 3,20 e da m 1,05 a m 1,90 nei soppalchi, come più precisamente indicate nelle planimetrie allegate.

Presentano pavimentazioni piastrellate e superfici verticali intonacate e tinteggiate. I soffitti sono costituiti dalla struttura della copertura dell'edificio, in legno di recente fattura, mentre i soppalchi possiedono struttura in ferro e legno.

Lo stato conservativo delle due porzioni è ottimo (V. documentazione fotografica corpo B All. 22).

Le due porzioni immobiliari dispongono entrambe di impianto di riscaldamento autonomo.

Si evidenzia, infine, che con l'attività turistico ricettiva attualmente esercitata le due porzioni sono utilizzate in modo autonomo ed indipendente ma costituiranno una unica unità residenziale alla cessazione di detta attività e non sono suscettibili, pertanto, di alienazione separata, così come emerge dalle prescrizioni riportate sulla relativa licenza commerciale più volte citata in precedenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>residenziale</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>60,00</i>	<i>1,00</i>	<i>60,00</i>
<i>soppalco</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>31,00</i>	<i>0,70</i>	<i>21,70</i>
<i>balcone</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>7,00</i>	<i>0,25</i>	<i>1,75</i>
<i>balcone</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>3,00</i>	<i>0,25</i>	<i>0,75</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>101,00</i>		<i>84,20</i>

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Giudice Dr. Alessia Sofonibrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI

La stima dell'immobile è stata eseguita con procedimento sintetico e con criterio di stima comparativo basato sul valore di mercato di immobili simili stabilendo un valore unitario al mq applicato alla superficie commerciale del bene. Il valore unitario al mq è stato individuato, come è prassi estimativa, dalla comparazione dell'andamento del mercato di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa o in simili zone a quello in esame. La superficie commerciale è stata calcolata secondo i dettami della Norma Uni 10750; in particolare si precisa, vista la particolare conformazione dell'immobile e l'elevato spessore delle murature portanti, che proprio secondo detta norma la superficie lorda delle zone coperte è stata ridotta e calcolata maggiorando del 10% la superficie utile interna.

Le fonti utilizzate ed i prezzi medi di mercato reperiti, pertanto, in base alla personale esperienza dello scrivente, sono stati opportunamente defluiti in base alle caratteristiche peculiari del bene in esame, tenendo conto soprattutto dei seguenti fattori: del buon valore della zona dal punto di vista paesaggistico ma anche della distanza da centri cittadini maggiori e dotati di migliori servizi e infrastrutture; dell'accesso all'edificio che avviene esclusivamente tramite camminamenti pedonali che si dipartono dalla strada veicolare pubblica; delle buone condizioni manutentive delle parti esterne ed interne dell'edificio in virtù delle opere di ristrutturazione eseguite in epoca piuttosto recente. Sono state poi considerate le ridotte altezze interne utili di alcuni vani e soprattutto dei soppalchi; per queste ultime strutture, in particolare, la relativa superficie commerciale è stata calcolata con opportuno coefficiente di riduzione. Per la stima del bene è stata poi considerata l'attuale attività turistico-ricettiva esercitata presso il bene medesimo ma soprattutto la prescrizione riportata sulla relativa licenza commerciale e prima citata, inerente l'obbligo di ripristino di tre unità residenziali al termine dell'attività commerciale; per quest'ultima prescrizione, si è tenuto conto che l'unità ubicata al piano seminterrato, così come quella al piano terra, è costituita da due porzioni attualmente non comunicanti e poste a quote altimetriche differenti e, conseguentemente della relativa minore appetibilità commerciale. Nella valorizzazione del bene, infine, si è tenuto conto anche delle differenti altezze di piano delle distinte porzioni immobiliari nonché delle relative esposizioni, affacci ed orientamenti.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed Agenzie immobiliari che esercitano la propria attività nella zona in esame.

8.3. Valutazione corpi

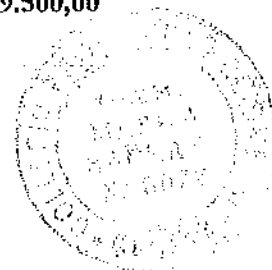
A. Piano seminterrato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e Norma UNI 10750:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	106,00	€ 750,00	€ 79.500,00
- Valore corpo:			€ 79.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 79.500,00

Giudice Dr. Alessia Solombrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI



- Valore complessivo diritto e quota: € 79.500,00

B. Piano terra più soppalco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e
Norma UNI 10750:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	92,00	€ 850,00	€ 78.200,00
terrazza	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
soppalco piano ammezzato (camera)	9,80	€ 850,00	€ 8.330,00
	107,80		€ 91.630,00

- Valore corpo: € 91.630,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 91.630,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 91.630,00

C. Piano primo più soppalchi annessi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e
Norma UNI 10750:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	60,00	€ 800,00	€ 48.000,00
soppalco	21,70	€ 800,00	€ 17.360,00
balcone	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00
balcone	0,75	€ 800,00	€ 600,00
	84,20		€ 67.360,00

- Valore corpo: € 67.360,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 67.360,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 67.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	piano seminterrato	145	€ 79.500,00	€ 79.500,00
B	piano terra più soppalco	127	€ 91.630,00	€ 91.630,00
C	piano primo più soppalchi annessi	81	€ 67.360,00	€ 67.360,00
			€ 238.490,00	€ 238.490,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessia Solombino
Perito: Geom. MARCO BARRANI



Riduzione del valore del 15% 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:

€ 35.773,50

- Riduzione percentuale: Immobile occupato in base a contratto di locazione

€ 23.849,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è comodamente divisibile in n. 3 unità immobiliari costituite rispettivamente, così come emerge da quanto riportato sulle prescrizioni delle licenze commerciali relative all'attività attualmente esercitata presso l'immobile e come precisato allo scrivente con comunicazione ricevuta dal Comune di Maissana: una unità immobiliare costituita dalle due porzioni ubicate al piano seminterrato ed identificate catastalmente dai sub. 13 e 11 (sebbene poste a quote differenti ed attualmente (non comunicanti); una unità imm.re costituita dalle due porzioni al piano terra con annesso soppalco di cui al piano ammezzato e catastalmente identificate dal sub. 12 (porzione) e dal sub. 8; una unità immobiliare costituita dalle due unità al piano primo con soppalchi soprastanti annessi ed identificate catastalmente dal sub. 12 (porzione). Per procedere a tale divisibilità dovrà essere necessariamente costituita zona comune tra le due unità al piano terra e piano primo comprendenti l'ingresso con autistante disimpegno al piano terra sul lato ovest dell'edificio per garantire l'accesso ad entrambe.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 178.867,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 169.867,50

Al netto di spese per cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore, alla società esecutata all'indirizzo fornito dal legale rappresentante dalla stessa (diverso rispetto a quello agli atti) ed al servizio di pubblicità aste immobiliari (V. Allegato 1).



Giudice Dr. Alessia Solombrino
Perito: Geom. MARCO BARRANI