



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa e per essa quale mandataria INTRUM ITALY
Spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa TIZIANA LOTTINI

CUSTODE:

Avv. ADRIANO PAGANINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO GALLETTO

CF: GLLMRC66C11I449R

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragallegato@interfree.it

PEC: marco.gallegato@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **181,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento formato da 5,5 vani oltre accessori, al piano 2°, composto da ingresso, cucina, tinello, ampio soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio, e due terrazzi, oltre cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2°, ha un'altezza interna di 2,85 ml e 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 1 (ora n, 47), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con aria su mappale 11, vano scala condominiale, mappale 12 sub 19 su due lati e mappale 12 sub 16-17 e 19, sotto con il mappale 12 sub 3 e 4, e sopra con l'aria.
la superficie catastale risulta di mq 160 totale e mq 151 escluso aree scoperte.
- foglio 14 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 47 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con vano scala e disimpegno comune, con il mappale 12 sub 6, con il terreno su due lati e con il mappale 12 sub 8, sotto con il terreno e sopra con il mappale 12 sub 16 e 17
la superficie lorda catastale risulta di mq 54 totale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.564,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.000,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in corso di ristrutturazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non esiste condominio.**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero fabbricato è di proprietà dell'esecutato

Ulteriori avvertenze:

Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1959), con atto stipulato il 26/01/1959 a firma di Notaio Giuseppe Carpena ai nn. 37502/4326 di repertorio, registrato il 06/02/1959 a La Spezia ai nn. 3288-91, trascritto il 06/02/1959 a Sarzana ai nn. 1301 part. e 109 gen..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **7086**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fondi di commercio ed abitazione, presentata il 18/05/1972 con il n. prot. 2148 di protocollo, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 7086 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Termine lavori in data 26/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: appartamento non conforme allo stato autorizzato, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della sagoma e aperture esterne con ampliamento (da demolire) per l'appartamento e divisione del fondo seminterrato con realizzazione di intercapedine (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria/accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione oneri: €4.000,00
- spese di demolizione e ripristino muro: €24.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento e demolizione, modifica delle aperture esterne (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARCOLA VIA PROVINCIALE 47, FRAZIONE ROMITO MAGRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **181,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento formato da 5,5 vani oltre accessori, al piano 2°, composto da ingresso, cucina, tinello, ampio soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio, e due terrazzi, oltre cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2°, ha un'altezza interna di 2,85 ml e 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 1 (ora n. 47), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ai lati con aria su mappale 11, vano scala condominiale, mappale 12 sub 19 su due lati e mappale 12 sub 16-17 e 19, sotto con il mappale 12 sub 3 e 4, e sopra con l'aria.

la superficie catastale risulta di mq 160 totale e mq 151 escluso aree scoperte.

- foglio 14 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 51 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ai lati con vano scala e disimpegno comune, con il mappale 12 sub 6, con il terreno su due lati e con il mappale 12 sub 8, sotto con il terreno e sopra con il mappale 12 sub 16 e 17

la superficie lorda catastale risulta di mq 54 totale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 5,5 vani e accessori, al piano 2° (ultimo), e precisamente composto da ingresso, cucina/tinello, ampio soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio, e due terrazzi, oltre ampia cantina al piano Interrato. La superficie totale lorda catastale dell'appartamento risulta di mq 160 mentre la superficie utile abitabile risulta di mq. 128 circa. La terrazza più grande risulta della superficie di mq 18 circa mentre il terrazzo più piccolo che dà sulla Via Provinciale risulta della superficie di mq 7 circa. La cantina risulta della superficie lorda di mq 54 e utile di mq 51. L'appartamento risulta inserito in piccolo fabbricato adibito al piano Terra da fondi commerciali ed ai piani superiori (1° e 2°), da tre appartamenti, di cui all'ultimo piano secondo è posto l'appartamento oggetto di pignoramento. L'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento risulta costruito negli anni tra il 1972 ed il 1976, formato da soli numero tre appartamenti e due fondi commerciali, oltre cinque cantine, serviti da vano scala comune, costruito in zona centrale, posizionato nel frazione di Romito Magra, nella sponda destra del Fiume Magra, sulla Strada Provinciale. L'appartamento e cantina risultano in corso di ristrutturazione/restauro, in stato scarso di uso e manutenzione, la struttura portante risulta mista in cemento armato, e muratura di laterizio. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare, compreso i cornicioni che presentano infiltrazioni di acqua piovana. Risulta ancora da realizzare la pavimentazione, i rivestimenti, la finitura degli intonaci e pitturazione. Gli impianti tecnici risultano assenti, ancora da realizzare. Risultano mancanti gli infissi interni delle finestre e le porte interne. Le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in pvc in scarso stato di uso e manutenzione. L'accesso dell'appartamento avviene dalla Via Provinciale n°47, tramite cancello pedonale, attraversando la corte di proprietà dell'esecutato (questa non oggetto di pignoramento), su cui vi è solo servitù di passaggio pedonale. L'appartamento risulta altresì privo di portone d'ingresso mentre è presente un portone condominiale nell'androne del vano scala al piano Terra. L'appartamento e la cantina necessitano di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, ampliamento e creazione di intercapedine al piano Interrato con frazionamento delle cantine. L'ampliamento sulla terrazza dell'appartamento non risulta attualmente sanabile in quanto in contrasto con il PUC adottato, e si prevede, se la sanatoria non andrà a buon fine, la sua eventuale demolizione con ripristino della situazione autorizzata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad anta battente realizzato in ferro zincato con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> assenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> assenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco al civile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>portone di ingresso</i> :. assente		
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	molto scarso	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. da tinteggiare e ripristinare intonaco	scarso	
<i>rivestimento interno</i> :. assente		
<i>scale</i> : interne con rivestimento in marmo bianco comune	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> :. assente		
<i>fognatura</i> :. assente		
<i>citofonico</i> :. assente		
<i>gas</i> :. assente		
<i>idrico</i> :. assente		
<i>termico</i> :. assente		
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	scarso	
<i>copertura</i> : a padiglione costruita in cemento armato	mediocre	
<i>fondazioni</i> : platea costruite in cemento armato	scarso	
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	54,00	x	40 %	=	21,60
appartamento	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	214,00				181,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione

interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.200,00 per la piena ed intera proprietà. Si tiene conto che l'appartamento risulta costruito al 50 %, risultano ancora da realizzare la pavimentazione, i rivestimenti, la finitura degli intonaci e pittura. Gli impianti tecnici risultano assenti, da realizzare. Risultano mancanti gli infissi interni delle finestre e le porte interne. Quindi si considera: €1.200/mq x 45% = € 540/mq.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Arcola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/ROMITO -----
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di €1.100/mq ed un importo massimo di €1.600/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano 3à (penultimo);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria (ubicata in cucina) ed impianto di riscaldamento autonomo;
- della posizione in centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto;
- della dotazione di ripostiglio al piano Terra;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,60 x 540,00 = **98.064,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.064,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.064,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come

punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di ARCOLA, agenzie: La Spezia e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	181,60	0,00	98.064,00	98.064,00
				98.064,00 €	98.064,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, e con una sola entrata. Viene accorpata anche un'ampia cantina per rendere più appetibile commercialmente il presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 29.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.564,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.428,20**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 135,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a ARCOLA Via Provinciale 43-45, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) fondo commerciale, al piano Terra, e precisamente composto da un ampio locale con servizio igienico e corte esterna, prospiciente l'ingresso, di proprietà esclusiva, oltre ampio magazzino al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,60 ml e 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01657.1/1997)
Coerenze: ai lati con il vano scala comune, mappale 12 sub 7, a da due lati intercapedine con terrapieno, sotto il suolo e sopra il mappale 12 sub 17
superficie catastale lorda totale mq 85
- foglio 14 particella 12 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 801,54 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc (ora n° 43-45), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/09/2017 Pratica n. SP0075452 in atti dal 04/09/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9517.1/2017)
Coerenze: ai lati con Strada Provinciale, mappale 12 sub 16, mappale 12 sub 14 (vano scala e androne), mappale 12 sub 19, sotto con il mappale 12 sub 6 e sopra con il mappale 12 sub 4
superficie catastale lorda totale mq 97, compreso servizi e corte ragguagliati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.000,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non esiste condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero palazzo è di proprietà dell'esecutato

Ulteriori avvertenze:

Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1959), con atto stipulato il 26/01/1959 a firma di Notaio Giuseppe Carpena ai nn. 37502/4326 di repertorio, registrato il 06/02/1959 a La Spezia ai nn. 3288-91, trascritto il 06/02/1959 a Sarzana ai nn. 1301 part. e 109 gen..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **7086**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fondi di commercio ed abitazione, presentata il 18/05/1972 con il n. prot. 2148 di protocollo, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 7086 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Termine lavori in data 26/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dallo stato autorizzato, consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, modifica alle aperture, frazionamento del locale interrato adibito a cantina e costruzione di intercapedine (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, e minimo adeguamento impianti: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN ARCOLA VIA PROVINCIALE 43-45, FRAZIONE ROMITO MAGRA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ARCOLA Via Provinciale 43-45, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fondo commerciale, al piano Terra, e precisamente composto da un ampio locale con servizio igienico e corte esterna, prospiciente l'ingresso, di proprietà esclusiva, oltre ampio magazzino al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,60 ml e 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01657.1/1997)
Coerenze: ai lati con il vano scala comune, mappale 12 sub 7, a da due lati intercapedine con terrapieno, sotto il suolo e sopra il mappale 12 sub 17
superficie catastale lorda totale mq 85
- foglio 14 particella 12 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 801,54 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc (ora n° 43-45), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/09/2017 Pratica n. SP0075452 in atti dal 04/09/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9517.1/2017)
Coerenze: ai lati con Strada Provinciale, mappale 12 sub 16, mappale 12 sub 14 (vano scala e androne), mappale 12 sub 19, sotto con il mappale 12 sub 6 e sopra con il mappale 12 sub 4
superficie catastale lorda totale mq 97, compreso servizi e corte ragguagliati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Litorale di Marinella, Zona Archeologica di Luni, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

fondo commerciale, al piano Terra, e precisamente composto da un ampio locale dell'altezza utile di circa 3,60 ml, con servizio igienico e corte esterna, prospiciente l'ingresso, di proprietà esclusiva, oltre ampio magazzino al piano Interrato. La superficie totale lorda catastale dell'appartamento risulta di mq 97 mentre la superficie utile agibile risulta di mq.80. Il magazzino risulta della superficie lorda di mq 85 e utile di mq 81. Il fondo commerciale risulta inserito in piccolo fabbricato adibito al piano Terra da fondi commerciali ed ai piani superiori (1° e 2°), da tre appartamenti, costruito negli anni tra il 1972 ed il 1976, Il fabbricato in cui è inserito il fondo commerciale e magazzino annesso, risulta formato da soli numero tre appartamenti e due fondi commerciali, oltre cinque cantine/magazzini, serviti da vano scala comune, costruito in zona centrale, posizionato nel frazione di Romito Magra, nella sponda destra del Fiume Magra, sulla Strada Provinciale. Il fondo commerciale risulta in stato scarso di uso e manutenzione, la struttura portante risulta mista in cemento armato, e muratura di laterizio. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare, compreso i cornicioni che presentano infiltrazioni di acqua piovana. La pavimentazione del locale commerciale risulta in piastrelle di gres ceramico, normale la condizione dei rivestimento del bagno, in gres ceramico, la finitura degli intonaci e pitturazione. Gli impianti tecnici risultano da accertare per quanto riguarda la conformità. Gli infissi interni delle finestre e porte finestre risultano in alluminio anodizzato. Le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in lamiera zincata in scarso stato di uso e manutenzione. Le porte interne dei servizi risultano in legno tamburato. L'accesso al fondo commerciale avviene dalla Via provinciale n°43-45, attraversando la corte di proprietà. Mentre l'accesso al magazzino sottostante attualmente avviene dalla Via Provinciale n°47, tramite cancello pedonale e vano scala/androne comune, si arriva al piano Interrato. Il fondo commerciale e il magazzino necessitano di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, fusione di fondi, e creazione di intercapedine al piano Interrato con frazionamento delle cantine.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad anta battente realizzato in ferro zincato con apertura manuale. per accesso alla cantina interrata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un'anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole laterizio con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto e piastrelle gres. rispettivamente, corte e marciapiede	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad un'anta battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: saracinesca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in lamiera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica e intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo. per accesso alla cantina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi cemento con recapito in collettore comunale conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : a vista , la tensione è di 220v conformità: da accertare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da accertare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : a padiglione costruita in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : platea costruite in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
fondo commerciale e corte	97,00	x	100 %	=	97,00
magazzino	85,00	x	40 %	=	34,00
Totale:	182,00				131,00

VALUTAZIONE:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: La Spezia e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	131,00	0,00	111.350,00	111.350,00
				111.350,00 €	111.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che il compendio immobiliare, composto dal presente lotto non sia divisibile, in quanto commercialmente più "appetibile" insieme alla sottostante cantina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.867,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 482,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARCOLA Via Serra di Trebiano e Via Provinciale 4, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Via Serra di Trebiano n°4 , appartamento di 3 vani e accessori, composto al piano Primo da cucina, disimpegno, soggiorno, camera doppia, servizio igienico, ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,15 ml. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 142 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°32 (ora Via Serra di Trebiano n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con Via Comunale Romito-Trebiano, con la Via Serra per Trebiano, con il mappale 141, con aria su mappale 142, sotto con il mappale 142 e sopra con il tetto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1955.

B cantina a ARCOLA Via Serra di Trebiano e Via Provinciale 4, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **9,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina sita in Via Provinciale snc, posta al piano Seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con mappale 11 sub 4 su due lati e con il terrapieno su altri due lati, sotto con il suolo e sopra con il mappale 11
superficie catastale lorda totale mq 21

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.074,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 11/10/2021, con scadenza il 10/10/2025, registrato il 11/10/2021 a La Spezia ai nn. 6094 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.600 annui (€300 mensili)

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ARCOLA identificata al Fg.14 mappali 300-301-76-183-326-258-97-256-11-12 della superficie di 6565, stipulato il 09/08/1934 a firma di Notaio PASQUALE SCRUFARI ai nn. 70922/8764 di repertorio, registrato il 10/08/1994 a Sarzana ai nn. 572, trascritto il 17/08/1994 a La Spezia ai nn. part. 3919/5650 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di asservimento.

La formalità è riferita solamente a corpo B

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
Millesimi condominiali: **non esiste**
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esiste **condominio**
condominio.
Ulteriori avvertenze:
Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/1970), con atto stipulato il 11/08/1970 a firma di Notaio Paolo Pucci ai nn. 60664/6510 di repertorio, registrato il 20/08/1970 a Sarzana ai nn. 1175/156, trascritto il 01/09/1970 a Sarzana ai nn. 2052 part. e 4907 gen..

Il titolo è riferito solamente a corpo B

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1979), con atto stipulato il 22/12/1979 a firma di Notaio Tito Raimondi ai nn. 53097/7326 di repertorio, registrato il 11/01/1980 a Sarzana ai nn. 126/175, trascritto il 16/01/1980 a La Spezia ai nn. 173 part. e 223 gen..

Il titolo è riferito solamente a corpo A

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione al corpo A, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è riscontrato traccia della Licenza Edilizia od altri titoli autorizzativi in quanto l'archivio Urbanistico effettua ricerche per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, non è stato possibile risalire all'intestatario della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo atto notarile di compravendita, e visto l'Attestato di certificazione energetica (APE) in cui è obbligatorio indicare la data di costruzione dell'immobile, si può affermare che la costruzione può risalire a metà degli anni del 1950, all'incirca 1955 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "*abitabilità storica*".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **23/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento, presentata il 19/03/1992 con il n. 3094 protocollo di protocollo, rilasciata il 14/12/1994 con il n. 23/00/92 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo B

Concessione edilizia in sanatoria N. **511**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia n°23/0/92 del 31/12/1994, presentata il 08/08/1996 con il n. 10754 di protocollo, rilasciata il 17/10/1996 con il n. 511/G/96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di due aperture esterne (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, oneri: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a corpo A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di due aperture e aggiornamento planimetrico (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCOLA VIA SERRA DI TREBIANO E VIA PROVINCIALE 4, FRAZIONE
ROMITO MAGRA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCOLA Via Serra di Trebiano e Via Provinciale 4, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Via Serra di Trebiano n°4 , appartamento di 3 vani e accessori, composto al piano Primo da cucina, disimpegno, soggiorno, camera doppia, servizio igienico, ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,15 ml .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 142 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°32 (ora Via Serra di Trebiano n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con Via Comunale Romito-Trebiano, con la Via Serra per Trebiano, con il mappale 141, con aria su mappale 142, sotto con il mappale 142 e sopra con il tetto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	nella media	
stadio	scarso	
supermercato	nella media	
teatro	scarso	
università	nella media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	
autobus distante 0,1 km	buono	
autostrada distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	
porto distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 3 vani e accessori, al piano Primo, composto da cucina, disimpegno, soggiorno, camera doppia, servizio igienico, ampio terrazzo. La superficie totale lorda catastale dell'appartamento risulta di mq 73 (compreso aree scoperte) mentre la superficie utile abitabile risulta di mq.48 circa ed la terrazza risulta della superficie di mq 22 circa. L'appartamento risulta inserito in piccolo fabbricato adibito al piano Terra da fondi commerciali (di altra proprietà non oggetto di pignoramento) ed al piano superiore (1°) dall'appartamento oggetto di pignoramento, costruito all'incirca nell'anno 1955. L'Immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è formato da un unico appartamento al piano 1° e da fondi adibiti ad accessori di attività commerciali al piano Terra, costruito in zona centrale, posizionato nel frazione di Romito Magra, nella sponda destra del Fiume Magra, sulla Strada Provinciale. L'appartamento e cantina risultano in stato scarso di uso e manutenzione, la struttura portante risulta in muratura. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. L'accesso all'appartamento avviene dalla Via pedonale Serra di Trebiano, tramite scala esterna di proprietà, dove si arriva nella terrazza e poi nell'appartamento. Invece l'accesso alla cantina, avviene dalla Via Provinciale, la quale rimane posizionata nel fabbricato promiscuo posto di fronte all'appartamento oggetto di pignoramento. Le finiture dell'appartamento e della cantina risultano datate ed in generale scadenti. In particolare la pavimentazione della terrazza risulta da rifare. L'appartamento necessita di sanatoria edilizia per modifica per aperture esterne.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad un'anta battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale	molto scarso	
<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in	molto scarso	

legno		
<i>infissi interni</i> : ad un'anta battente realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in mattoni pieni in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle gres. terrazza	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di marmettele/graniglia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a due ante battente realizzato in legno e vetro. dotato di persiane in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane alla genovese realizzate in legno. dotati di scuri interni	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco grezzo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in marmo bianco comune	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media conformità: da accertare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da accertare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : radiante con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: da accertare. è presente stufa a legna con canna fumaria	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>scale esterne</i> : a rampa unica costruite in marmo bianco comune , il servoscala è assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : in ferro con tavelloni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a padiglione costruita in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura mattoni pieni in laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in ferro e cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[237,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 07201942888 registrata in data 05/12/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 800,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Arcola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/ROMITO -----
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di €950/mq ed un importo massimo di €1.400/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano 1° (e ultimo);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici, senza certificazione di conformità;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria (ubicata in cucina) ed impianto di riscaldamento

- autonomo, compreso la dotazione di stufa a legna;
- della posizione in centro città di Romito Magra;
 - della condizione di appartamento posto in assenza di condominio, in piccolo fabbricato promiscuo, e libero da quattro lati;
 - della mancanza di posto auto;
 - dell'accessibilità in generale;
 - dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
 - della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 800,00 = **58.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.400,00**

BENI IN ARCOLA VIA SERRA DI TREBIANO E VIA PROVINCIALE 4, FRAZIONE
ROMITO MAGRA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a ARCOLA Via Serra di Trebiano e Via Provinciale 4, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **9,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina sita in Via Provinciale snc, posta al piano Seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con mappale 11 sub 4 su due lati e con il terrapieno su altri due lati, sotto con il suolo e sopra con il mappale 11
superficie catastale lorda totale mq 21

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

SERVIZI

asilo nido

biblioteca



campo da tennis	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
cinema	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
musei	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
piscina	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
stadio	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
teatro	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
autobus distante 0,1 km	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
porto distante 10 km	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
luminosità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

cantina al piano Seminterrato, posta in fabbricato limitrofo rispetto all'immobile di cui al corpo A (dall'altro lato della strada Provinciale). La cantina risulta della superficie lorda di mq 21 e utile di mq 16. Si accede tramite due cancelli in ferro, ad un'anta, pedonali, dalla Strada provinciale, tramite una scala a scendere, passante sulla corte comune. La cantina risulta pavimentata con massetto in cls, da rivedere. Le pareti sono intonacate al civile da riattare. Il portone di accesso risulta in legno. Le scale di accesso risultano a rampa unica, senza rivestimento, in c.a.. La cantina è dotata di impianto elettrico (da verificare la conformità) e collegato alla linea di altra unità presente nel fabbricato, sempre di proprietà dell'esecutato, quindi occorre fare richiesta di nuova fornitura elettrica ed adeguamento impianto. Le condizioni generali di uso e manutenzione sono scadenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	21,00	x	45 %	=	9,45
Totale:	21,00				9,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 850,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Arcola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/ROMITO -----
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di €950/mq ed un importo massimo di €1.400/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano interrato;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della accessibilità tramite scala esterna;
- della posizione in centro città di Romito Magra;
- della mancanza di posto auto;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza del locale, la mancanza di luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,45 x 850,00 = **8.032,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.032,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.032,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i

dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: La Spezia , osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,00	0,00	58.400,00	58.400,00
B	cantina	9,45	0,00	8.032,50	8.032,50
				66.432,50 €	66.432,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che il compendio immobiliare, composto dal presente lotto non sia divisibile, in quanto commercialmente più "appetibile" insieme alla cantina posta a poca distanza dall'appartamento (dall'altro lato della strada provinciale).

Riduzione del **18%** per lo stato di occupazione: **€ 11.957,85**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.074,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** 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: **€ 3.004,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 70,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **5,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01655.1/1997)
Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 7, terrapieno, mappale 12 sub 9, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16
superficie catastale totale lorda mq 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.300,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non esiste condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero fabbricato è di proprietà dell'esecutato

Ulteriori avvertenze:

Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1959), con atto stipulato il 26/01/1959 a firma di Notaio Giuseppe Carpena ai nn. 37502/4326 di repertorio, registrato il 06/02/1959 a La Spezia ai nn. 3288-91, trascritto il 06/02/1959 a Sarzana ai nn. 1301 part. e 109 gen..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **7086**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fondi di commercio ed abitazione, presentata il 18/05/1972 con il n. prot. 2148 di protocollo, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 7086 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Termine lavori in data 26/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: appartamento non conforme allo stato autorizzato, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della sagoma e aperture esterne con ampliamento (da demolire) per l'appartamento e divisione del fondo seminterrato con realizzazione di intercapedine (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria/accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione oneri: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, e minimo adeguamento impianti: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN ARCOLA VIA PROVINCIALE 47, FRAZIONE ROMITO MAGRA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **5,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01655.1/1997)
Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 7, terrapieno, mappale 12 sub 9, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16
superficie catastale totale lorda mq 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km

nella media

autobus distante 0,1 km

buono

autostrada distante 2 km

nella media

ferrovia distante 5 km

al di sotto della media

porto distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 900,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Arcola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/ROMITO -----
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di €950/mq ed un importo massimo di €1.400/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano interrato;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della accessibilità tramite androne e scala interna condominiale;
- della posizione in centro città di Romito Magra;
- della mancanza di posto auto;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza del locale, la mancanza di luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,60	x	900,00	=	5.040,00
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.040,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.040,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: La Spezia e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	5,60	0,00	5.040,00	5.040,00

5.040,00 €

5.040,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, formante il presente lotto, non sia divisibile in quanto formato da un unico vano e con una sola entrata, e distinto in catasto come singola unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.440,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 122,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 18,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **5,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01653.1/1997)
Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 8, terrapieno, mappale 12 sub 10, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16
superficie catastale totale lorda mq 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.300,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non esiste condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero fabbricato è di proprietà dell'esecutato

Ulteriori avvertenze:

Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1959), con atto stipulato il 26/01/1959 a firma di Notaio Giuseppe Carpena ai nn. 37502/4326 di repertorio, registrato il 06/02/1959 a La Spezia ai nn. 3288-91, trascritto il 06/02/1959 a Sarzana ai nn. 1301 part. e 109 gen..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **7086**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fondi di commercio ed abitazione, presentata il 18/05/1972 con il n. prot. 2148 di protocollo, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 7086 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Termine lavori in data 26/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: appartamento non conforme allo stato autorizzato, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della sagoma e aperture esterne con ampliamento (da demolire) per l'appartamento e divisione del fondo seminterrato con realizzazione di intercapedine (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria/accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione oneri: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, e minimo adeguamento impianti: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN ARCOLA VIA PROVINCIALE 47, FRAZIONE ROMITO MAGRA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **5,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A (n. F01653.1/1997)
Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 8, terrapieno, mappale 12 sub 10, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16
superficie catastale totale lorda mq 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km

nella media

autobus distante 0,1 km

buono

autostrada distante 2 km

nella media

ferrovia distante 5 km

al di sotto della media

porto

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: La Spezia e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	cantina	5,60	0,00	5.040,00	5.040,00
				5.040,00 €	5.040,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, formante il presente lotto, non sia divisibile in quanto formato da un unico vano e con una sola entrata, e distinto in catasto come singola unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.440,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 122,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 18,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **7,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 9, terrapieno su due lati, mappale 12 sub 14 (vano scala comune), sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.600,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2019 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 931 di repertorio, iscritta il 04/11/2020 a La Spezia ai nn. 7779 gen. e 1011 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 340.000 €

Importo capitale: 171.856,37 €

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di La Spezia ai nn. 239 di repertorio, trascritta il 03/03/2022 a La Spezia ai nn. gen.1672 e part. 12385752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **non esiste condominio**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero fabbricato è di proprietà dell'esecutato

Ulteriori avvertenze:

Esiste vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1959), con atto stipulato il 26/01/1959 a firma di Notaio Giuseppe Carpena ai nn. 37502/4326 di repertorio, registrato il 06/02/1959 a La Spezia ai nn. 3288-91, trascritto il 06/02/1959 a Sarzana ai nn. 1301 part. e 109 gen..

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **7086**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fondi di commercio ed abitazione, presentata il 18/05/1972 con il n. prot. 2148 di protocollo, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 7086 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Termine lavori in data 26/10/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, che gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti compresi nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto Estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non far alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile offerto in vendita in quanto appunto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: appartamento non conforme allo stato autorizzato, per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della sagoma e aperture esterne con ampliamento (da demolire) per l'appartamento e divisione del fondo seminterrato con realizzazione di intercapedine (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria/accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione oneri: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza conformità (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, e minimo adeguamento impianti: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN ARCOLA VIA PROVINCIALE 47, FRAZIONE ROMITO MAGRA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ARCOLA Via Provinciale 47, frazione ROMITO MAGRA, della superficie commerciale di **7,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
cantina al piano Interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,27 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 12 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n°47, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 9, terrapieno su due lati, mappale 12 sub 14 (vano scala comune), sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia, Golfo dei Poeti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Litorale di Marinella, Zona Archeologica di LUNI, Golfo dei Poeti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km	nella media	
autobus distante 0,1 km	buono	
autostrada distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	
porto distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	

panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

cantina al piano Seminterrato inserita in piccolo fabbricato adibito, al piano interrato da cantine, al piano Terra da fondi commerciali ed ai piani superiori (1° e 2°), da tre appartamenti, costruito negli anni tra il 1972 ed il 1976, in totale formato da soli numero tre appartamenti e due fondi commerciali, oltre cinque cantine, serviti da vano scala comune, costruito in zona centrale, posizionato nel frazione di Romito Magra, nella sponda destra del Fiume Magra, sulla Strada Provinciale.. La superficie totale lorda catastale della cantina risulta di mq 18 mentre la superficie utile abitabile risulta di mq. 15 circa. La cantina risulta in stato scarso di uso e manutenzione, la struttura portante risulta in cemento armato, e tamponamento in muratura di laterizio. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare, compreso i cornicioni che presentano infiltrazioni di acqua piovana. Risulta assente la pavimentazione e la finitura degli intonaci e pitturazione. Risulta presente solo l'impianto elettrico, da verificare la conformità e da rivedere. La finestra risulta in legno, con vetro semplice, e guarda verso l'intercapedine, in scarso stato di uso e manutenzione. L'accesso della cantina avviene dalla Via Provinciale n°47, tramite cancello pedonale e attraversando la corte di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, su cui è presente solo servitù di passaggio pedonale, e si accede dal vano scala/androne comune interno, tramite un portone condominiale al piano Terra . La cantina necessita di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, e creazione di intercapedine al piano Interrato con frazionamento delle cantine. Il portone di accesso della cantina risulta in lamiera. La scala di accesso comune risulta a rampe parallele, rivestite in lastre di marmo, in c.a.. La cantina è dotata di impianto elettrico (da verificare la conformità) e collegato alla linea di altra unità presente nel fabbricato, sempre di proprietà dell'esecutato, quindi occorre fare richiesta di nuova fornitura elettrica ed adeguamento impianto. Le condizioni generali di uso e manutenzione sono molto scadenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	18,00	x	40 %	=	7,20
Totale:	18,00				7,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Per i terreni si sono considerate

le superfici catastali. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 900,00 per la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Arcola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Suburbana/ROMITO -----
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di €950/mq ed un importo massimo di €1.400/mq.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dell'esposizione;
- del livello di piano interrato;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della accessibilità tramite androne e scala interna condominiale;
- della posizione in centro città di Romito Magra;
- della mancanza di posto auto;
- dell'accessibilità in generale;
- dell'ampiezza del locale, la mancanza di luminosità e finitura;
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,20	x	900,00	=	6.480,00
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.480,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.480,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni

di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di La Spezia, agenzie: La Spezia e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	7,20	0,00	6.480,00	6.480,00

6.480,00 €

6.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, formante il presente lotto, non sia divisibile in quanto formato da un unico vano e con una sola entrata, e distinto in catasto come singola unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.880,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 194,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 86,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.600,00

data 09/06/2023

il tecnico incaricato
Geom. MARCO GALLETTO