



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa M.G. BARBUTO

CUSTODE:
Avv. Adriano Paganini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FEDERICO BIANCHI

CF:BNCFRC67H22E463B
con studio in LA SPEZIA (SP) VIA A. CAPPELLINI, 3
telefono: +393807160096
fax: +390187734927
email: bianchiarchitetto@vodafone.it
PEC: federico.bianchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCOLA Via della Repubblica 75, frazione Località Ponte di Arcola, della superficie commerciale di **202,10** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare con ingressi indipendenti (distinta al fg. 3 map. 120 sub. 12 e corte esterna di cui al map. 1021 sub. 6) facente parte di un corpo di fabbrica isolato costituito da più unità immobiliari sito in località Ponte di Arcola in prossimità della linea ferroviaria. Fa parte della vendita anche una porzione di terreno ad uso giardino distinta catastalmente al fg. 3 map. 1375 indicata come "A1"

Il fabbricato è costruito in muratura portante mista si sviluppa su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con finitura esterna ad intonaco, e tetto a padiglione con manto in laterizio, canale di gronda e pluviali in rame. L'immobile pignorato si sviluppa su tre piani: è composto da un piano terra con accesso dalla corte (map. 1021 sub.6) fronteggiante la strada pubblica (Via della Repubblica). Detto piano è collegato internamente con scala in legno al piano sottostante (seminterrato) con destinazione a cantina e con altra scala al piano primo a destinazione residenziale. L'accesso alla proprietà può avvenire anche attraverso strada pubblica laterale da un cancello pedonale e carrabile (in ferro e legno) che immette nella corte (map.1021 sub.6) e da qui al piano seminterrato. La corte ad uso esclusivo circonda il fabbricato su tre lati. La corte confina sul lato nord con il terreno ad uso giardino (map.1375). Il tutto meglio identificabile attraverso gli elaborati di rilievo predisposti dallo scrivente e la documentazione catastale (estratto di mappa) e fotografica. Completano la proprietà un sottotetto ad uso esclusivo che al momento del sopralluogo non era accessibile (identificabile da planimetria catastale). Ai fini della valutazione la superficie del sottotetto è stata stimata all'interno della valutazione parametrica dell'intero bene, senza definirne un valore distinto. Non ne è stata pertanto accertata la consistenza né di superfici né di altezza interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S -T - 1°e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile vedi elaborato grafico di rilievo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 120 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Repubblica n° 75, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord ed a est e a sud con la corte di cui al map. 1021, a ovest con altra proprietà di cui al mappale 120

la particella è unita ai fini della rendita con la corte di cui al fg. 3 map. 1021 sub.6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2011.

A.1 **terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1375 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN.ARB. classe 2, superficie 400, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con terreno di cui al map. 1376; a est con terreno di cui al map. 124; a sud con la corte di cui al map. 1021, a ovest con la strada pubblica.
terreno ad uso giardino

Sul terreno insiste un pozzo e un manufatto ad uso forno no rilevato nei progetti depositati pertanto ritenuto quale costruzione abusiva

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.000,00
Data della valutazione:	30/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Il piano seminterrato è risultato al momento del sopralluogo (in data 12.12.2023) occupato da terzi senza titolo. Si precisa che detto piano ha destinazione cantina ed è stato trasformato in assenza di titolo edilizio in abitazione. La restante parte dell'immobile pignorato 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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2012 a firma di Notaio Patanè (SP) ai nn. 88232/24496 di repertorio, iscritta il 25/10/2012 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 7753; reg. part. 960, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €375.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2014 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 546/5614 di repertorio, iscritta il 08/08/2014 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 5539 reg. part. 671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 109.418,36.

Importo capitale: € 54.709,18.

La formalità è riferita solamente a Foglio 3 Particella 120 Subalterno 12 e Foglio 3 Particella 1021 Subalterno 6 (3/4 di proprietà)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2023 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Rep. n°655 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a La Spezia ai nn. Reg. gen. n. 2958 Reg. part. n. 2398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. Rep. 992/2023 di repertorio, trascritta il 31/05/2023 a La Spezia ai nn. Reg. gen. 4440; reg. part. 3588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.

Il pignoramento è stato rinnovato come da corretta intestazione catastale e provenienza relativamente alle quote di proprietà.

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: **L'immobile non è costituito in condominio**
 sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
 Ulteriori avvertenze: **condominio**

Non sono stati rilevati atti ablativi da parte della pubblica Amministrazione. L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli: PdB Fiume Magra - Ambiti Normativi delle aree inondabili Con PI4a T= 30 a maggiore pericolosità relativa per il 100% dell'area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2012), con atto stipulato il 12/10/2012 a firma di Notaio Patanè ai nn. Rep. 88231 di repertorio, registrato il 18/10/2012 a La Spezia ai nn. 4345, trascritto il 25/10/2012 a La Spezia ai nn. Reg.gen.7752 Reg. Part. 5836

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2012), con atto stipulato il 12/10/2012 a firma di Notaio Patanè ai nn. Rep. 88231 di repertorio, registrato il 18/10/2012 a La Spezia ai nn. 4345, trascritto il 25/10/2012 a La Spezia ai nn. Reg.gen.7752 Reg. Part. 5836

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 15/12/1994 fino al 12/10/2012), con atto stipulato il 15/12/1994 a firma di Notaio Calabrese De Feo (SP) ai nn. Rep.32256 di repertorio, trascritto il 03/01/1995 a La Spezia ai nn. Reg. Gen.53 Reg. Part. 48.

I beni di cui al presente atto erano censiti fino al 26/10/2011 quali fg.3 part. 120 sub.3 e 5 che per fusione con cambio di destinazione hanno assunto gli attuali identificativi (Fg. 3 part.120 sub.12 e fg. 3 part. 1021 sub.6. Il terreno di cui al foglio 3 mappale 1375 ha mantenuto lo stesso identificativo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato risulta costruito ante 1967 e nessun titolo edilizio relativo alla sua edificazione primaria è stato reperito presso l'archivio edilizio del Comune di Arcola a seguito di accesso agli atti da parte dello scrivente. Tutti i titoli edilizi rinvenuti sono stati riportati in perizia e riguardano pratiche di ristrutturazione, cambi d'uso e modifiche esterne ed interne.

L'immobile ad oggi presenta le seguenti difformità:

Quanto al **piano terra** (locale prospiciente la via della Repubblica) risulta essere stata demolita una parete interna che divideva parzialmente la zona ingresso dalla zona cottura. (tale difformità dovrà essere oggetto di sanatoria) La difformità è stata accertata raffrontando lo stato dei luoghi (rilevato dal perito) con l'ultimo titolo edilizio (DIA n° 402/2011).

Quanto al **piano primo** risultano essere state demolite le tramezze di una camera a favore dell'ampliamento del locale soggiorno. Nel soggiorno risulta essere stato costruito un camino non identificato negli elaborati di progetto, così come il locale bagno è stato controsoffittato nella zona d'ingresso e rialzato in una porzione del pavimento nella zona dei sanitari (tali difformità dovranno essere oggetto di sanatoria a meno della controsoffittatura che dovrà essere rimossa in quanto determina un'altezza utile interna inferiore a quella di legge) Le difformità sono state accertate raffrontando lo stato dei luoghi (rilevato dal perito) con l'ultimo titolo edilizio (DIA n° 402/2011).

Quanto al **piano seminterrato** risultano essere state demolite le tramezze che costituivano un disimpegno in prossimità della porta di accesso prospiciente la corte. Inoltre risulta essere stata demolita una porzione di parete nel locale di sgombero Tali difformità in ordine a queste differenti suddivisioni della superficie interna potranno essere oggetto di sanatoria. L'intero piano è altresì stato trasformato con cambio d'uso senza titolo da cantina ad abitazione con la realizzazione di zona cucina e bagno. I locali sono attualmente adibiti a residenza. **Tale cambio d'uso risulta inammissibile per la vigente normativa** in ordine ai vincoli che gravano sull'immobile (rischio esondabilità) inoltre l'intero piano ha altezze interne variabili da un minimo di mt. 2.14 ad un massimo di mt. 2,48; tali dimensioni non sono ammissibili nei locali ad uso residenziale. L'acquirente dovrà ripristinare i luoghi destinando le superfici all'uso originario e assentito di deposito/cantina. Tutte le difformità sono state accertate raffrontando lo stato dei luoghi rilevati dal perito con l'ultimo titolo edilizio (DIA n° 402/2011).

Piano sottetto non rilevabile.

Quanto alle **superfici esterne** è stato rilevato: 1) la presenza di un manufatto in muratura ad uso

forno esterno in prossimità del pozzo sul terreno di cui al mappale 1375. Tale manufatto potrà essere oggetto di sanatoria., 2) la recinzione esterna presenta difformità rispetto al progetto approvato di cui alla concessione edilizia n° 113 del 1988. Le difformità riguardano posizione e dimensione dei cancelli pedonali e carrabili che insistono sulla proprietà. Tali difformità potranno essere oggetto di sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 6500**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione scala esterna, rilasciata il 27/03/2024 con il n. 6500 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 861**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere esterne relative a costruzione di pensiline e ampliamento scala esterna e variante esterna, rilasciata il 02/10/1989 con il n. 861 di protocollo.

La concessione è relativa anche ad altre opere che non riguardano gli immobili pignorati.

Concessione edilizia **N. 57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di ristrutturazione esterne ed interne, presentata il 27/03/1989 con il n. Prot. n° 5510 di protocollo, rilasciata il 18/10/1989 con il n. 57 di protocollo.

Data inizio lavori 04/11/1989 - deposito sismico in data 04/03/1989. l'intervento è realtivo anche a porzioni di fabbricato estranee agli immobili pignorati.

Concessione edilizia **N. 113**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere esterne relative alla recinzione, presentata il 24/05/1988 con il n. prot. 5160 di protocollo, rilasciata il 27/05/1988 con il n. 113 di protocollo.

Comunicazione di inizio lavori in data 16.05.1989

Denuncia di Inizio Attività **N. 402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso e fusione di locali con realizzazioen di collegamento funzionale, presentata il 13/07/2011 con il n. Prot. 12802 di protocollo, rilasciata il 13/07/2011.

Inizio lavori in data 17.08.2011 - Fine lavori in data 15.10.2011 - Collaudo finale in data 15.11. 2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC adottato, in forza di delibera DCC n°21 del 09.05.2023, l'immobile ricade in zona RQ-TEE-RA AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI EDIFICATI ETEROGENEI-RISCHIO AMBIENTALE per il 22,6% e Zona di rispetto ferroviario inedificabilità assoluta per il 77,4%. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.49 DPR 753/80. Vincolo Piano di Bacino - Ambiti PI4a. Il PRG vigente normava B2 ART. 35 - ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE ESISTENTI - attualmente vale la misura più ristrettiva o doppia conformità. (nelle more di adozione del nuovo PUC citato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione in perizia (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

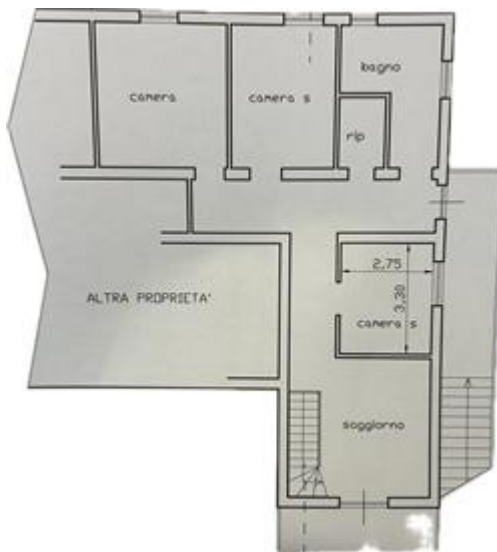
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

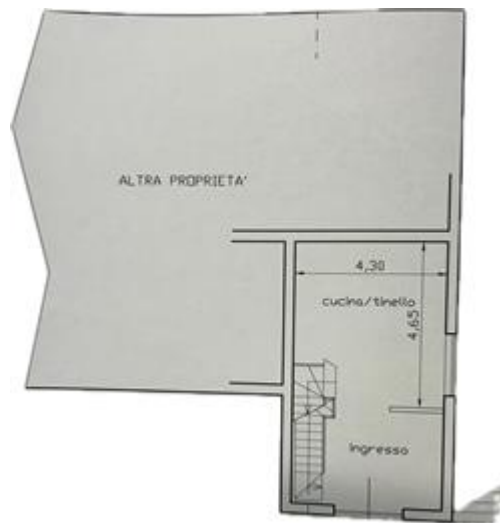
Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €1.000,00
- pratica edilizia in sanatoria, diritti ed oblazioni: €2.000,00
- demolizione controsoffitto bagno e oneri relativi: €1.000,00

La regolarizzazione è in riferimento ai piani terra e primo (esclusa controsoffittatura bagno da demolire per altezza inferiore a mt. 2,40 assentibile)



Piano Primo (DIA n° 402/2011).



Piano Terra (DIA n° 402/2011).

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione in perizia (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

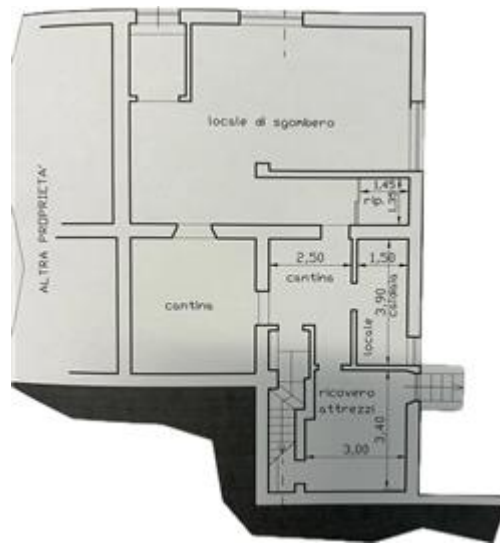
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per demolizioni trasporti e smaltimenti, nonchè ripristino dello status quo ante: €8.000,00
- pratica edilizia per rimozione opere abusive eripristino staot dei luoghi: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Piano seminterrato relativamente al cambio d'uso non autorizzato.

Necessità di ripristino dei luoghi allo stato originario a meno delle difformità relative a demolizione o modifica di pareti interne diversa distribuzione interna che potranno essere sanate.



Piano Seminterrato (DIA n° 402/2011).

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione in perizia in ordine ad opere esterne (cancelli, recinzioni e manufatto ad uso forno costruito intorno al pozzo) (normativa di riferimento: Dpr. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, diritti ed oblazioni: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Opere esterne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne- pareti e divisori presenti in planimetria ma non dall'accertamento dei luoghi- difformità nelle altezze interne.

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

Questa situazione è riferita solamente a piano terra, piano primo e piano seminterrato solo per quanto riguarda le divisioni interne e altezze dei locali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCOLA VIA DELLA REPUBBLICA 75, FRAZIONE LOCALITÀ PONTE DI ARCOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCOLA Via della Repubblica 75, frazione Località Ponte di Arcola, della superficie commerciale di **202,10** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare con ingressi indipendenti (distinta al fg. 3 map. 120 sub. 12 e corte esterna di cui al map. 1021 sub. 6) facente parte di un corpo di fabbrica isolato costituito da più unità immobiliari sito in località Ponte di Arcola in prossimità della linea ferroviaria. Fa parte della vendita anche una porzione di terreno ad uso giardino distinta catastalmente al fg. 3 map. 1375 indicata come "A1"

Il fabbricato è costruito in muratura portante mista si sviluppa su tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con finitura esterna ad intonaco, e tetto a padiglione con manto in laterizio, canale di gronda e pluviali in rame. L'immobile pignorato si sviluppa su tre piani: è composto da un piano terra con accesso dalla corte (map. 1021 sub.6) fronteggiante la strada pubblica (Via della Repubblica). Detto piano è collegato internamente con scala in legno al piano sottostante (seminterrato) con destinazione a cantina e con altra scala al piano primo a destinazione residenziale. L'accesso alla proprietà può avvenire anche attraverso strada pubblica laterale da un cancello pedonale e carrabile (in ferro e legno) che immette nella corte (map.1021 sub.6) e da qui al piano seminterrato, La corte ad uso esclusivo circonda il fabbricato su tre lati. La corte confina sul lato nord con il terreno ad uso giardino (map.1375). Il tutto meglio identificabile attraverso gli elaborati di rilievo predisposti dallo scrivente e la documentazione catastale (estratto di mappa) e fotografica. Completano la proprietà un sottotetto ad uso esclusivo che al momento del sopralluogo non era accessibile (identificabile da planimetria catastale). Ai fini della valutazione la superficie del sottotetto è stata stimata all'interno della valutazione parametrica dell'intero bene, senza definirne un valore distinto. Non ne è stata pertanto accertata la consistenza né di superfici né di altezza interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S -T - 1°e sottotetto, ha un'altezza interna di variabile vedi elaborato grafico di rilievo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 120 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Via della Repubblica n° 75, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord ed a est e a sud con la corte di cui al map. 1021, a ovest con altra proprietà di cui al mappale 120

la particella è unita ai fini della rendita con la corte di cui al fg. 3 map. 1021 sub.6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media 

farmacie

nella media 

parco giochi

buono 

negozi al dettaglio

nella media 

polizia

eccellente 

supermercato

al di sopra della media 

municipio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada

buono 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media 
nella media 
nella media 
pessimo 
scarso 
al di sotto della media 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

Piano terra: destinazione ingresso. Pareti interne e soffitto ad intonaco rifinito a civile e pitturato di colore bianco; pavimento in gres tipo cotto dim. 33 x 33 cm color mattone; finestre in legno massello con doppio vetro, radiatori in alluminio, scale interne di accesso ai pianiseminterrato e primo in legno massello. Zona cucina con rivestimento in ceramica colore bianco con striscia di decoro verde acqua dim. 10 x 10 cm.

Piano primo: L'intero piano è accessibile dall'esterno attraverso una scala ed un ballatoio con porta di ingresso nel disimpegno. Il piano è accessibile anche dall'interno (dal piano terra) attraverso una scala in legno. **Soggiorno** con pareti interne e soffitto ad intonaco rifinito a civile e pitturato di colore bianco; pavimento in legno - condizioni discrete; camino a legna ; portafinestra e finestre in legno massello con doppio vetro, persiane di colore verde in alluminio; radiatori in alluminio. **Bagno:** pavimentato in ceramica di colore grigio dim. 20 x 20 cm; accessori: n° 2 lavabi, doccia, vasca, bidet e wc, rivestimento in ceramica colore grigio (interno doccia colore rosso) stato di conservazione ottimo. **Ripostiglio:** pavimento in ceramica di colore beige chiaro. Dal ripostiglio attraverso una botola è possibile accedere al sottotetto (accesso non fruibile durante i sopralluoghi del perito) **Camere e disimpegno:** pareti interne e soffitto ad intonaco rifinito a civile e pitturato di colore bianco; pavimento in legno - condizioni discrete Impianto elettrico sottotraccia privo di certificazione ai sensi del DM. 37/08. Impianto di riscaldamento con calderina a gas a tiraggio naturale marca Vaillant, radiatori in alluminio, il tutto privo di certificazione. Impianto tv con antenna sul tetto; impianto telefono assente. Non è stata rilevata la presenza di altri impianti o dotazioni specifiche.

Piano Seminterrato: L'intera superficie è accessibile sia dall'interno (dal piano terra) attraverso una scala in legno, che dall'esterno dalla corte che circonda il fabbricato (map.1021 sub.6) attraverso un infisso a portafinestra. Attualmente l'intero piano è stato adibito ad abitazione ed risulta occupato senza titolo. La destinazione d'uso attuale è priva di assenso edilizio e non potrà essere mantenuta. Lo stato dei luoghi dovrà essere riportato alla sua destinazione originale cioè ad uso cantina e deposito. I locali vengono descritti nel loro stato di consistenza attuale pur se non assetito ne assentibile. Pavimenti in ingresso - soggiorno - angolo cottura e camera (priva di finestra) in cotto dim. 33 x 33 cm. **Disimpegno e seconda camera:** pavimento in ceramica di colore beige dim. 30 x 30. **Bagno** dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, pavimento in gres di colore grigio scuro, rivestimento in ceramica di colore bianco con bordatura di colore rosso. il bagno è dotato di termoarredo e infisso in ferro con vetro singolo. La camera ricavata sempre in un locale a destinazione cantina ha un infisso in alluminio con doppio vetro. L'intero piano è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina e impianto gas indipendenti. la calderina è posa all'esterno in facciata. L'impianto è privo di certificazione. Ogni migliore descrizione in ordine a misure interne ed altezze è rilevabile dall'elaborato grafico di rilievo redatto dallo scrivente. Particolari e finiture sono evidenziate nella documentazione fotografica. In ordine ai costi per sanatorie edilizie e regolarizzazioni amministrative anche catastali **si specifica che:** ogni onere dovrà essere a carico dell'acquirente così come ogni costo relativo a pratiche edilizie, diritti di segreteria e oblazioni. L'importo di tali oneri, quantificato dallo

scrivente e portato in deduzione sul valore di perizia **è da ritenersi meramente indicativo** essendo stato stimato sulla base dei costi medi di mercato per interventi di tal specie sulla base di una computazione delle quantità a corpo e presunti oneri tecnici. Non è stato possibile stimare i costi precisi di oblazioni e diritti da versare al Comune in quanto lo stesso Ufficio Tecnico del Comune non fornisce importi precisi riferito a sanatorie o altre procedura amministrative fino a quando non vengono istruiti dall'ufficio medesimo le pratiche corredate dai relativi progetti e dichiarazioni in ordine all'epoca di esecuzione delle opere in difformità.

Per tali ragioni il futuro acquirente non potrà rivalersi sul perito o sulla procedura allorquando i costi per sanatorie e spese tecniche dovessero risultare differenti o richiedessero procedure e nulla osta richiesti dall'Ufficio e non rilevati al momento della perizia o ancora alcune opere oltre a quelle già indicate non potessero essere sanate. Ciò ha validità anche in ordine alla consistenza del sottotetto (superficie ed altezza) parametri non rilevabili nemmeno dall'atto di provenienza. La presunta consistenza è rilevabile solamente dalla planimetria catastale. Anche per questa ragione si è ritenuto di non stimarla quale superficie a se stante ma darne atto e comprenderne il valore all'interno del valore di stima dell'alloggio indipendentemente dalle sue caratteristiche quantitative e qualitative.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a battente realizzato in acciaio e legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scaie esterne</i> : a rampa unica costruite in muratura-c.a	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra ad uso residenziale	33,00	x	100 %	=	33,00
Piano primo ad uso residenziale	86,00	x	100 %	=	86,00
Piano seminterrato ad uso residenziale senza titolo (destinazione cantina)	100,00	x	60 %	=	60,00
corte esterna ad uso esclusivo (map. 1021 sub.6) - superficie rilevata da planimetria catastale e confini materializzati	186,00	x	10 %	=	18,60
balcone e pianerotto esterno a piano primo	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	420,00				202,10

ACCESSORI:**terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1375 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN.ARB. classe 2, superficie 400, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con terreno di cui al map. 1376; a est con terreno di cui al map. 124; a sud con la corte di cui al map. 1021, a ovest con la strada pubblica.
terreno ad uso giardino

Sul terreno insiste un pozzo e un manufatto ad uso forno no rilevato nei progetti depositati pertanto ritenuto quale costruzione abusiva

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno pianeggiante ad uso giardino (sup da visura catastale)	400,00	x	5 %	=	20,00
Totale:	400,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile si è svolta attraverso l'analisi di immobili in vendita nella zona confrontando i valori rinvenuti con le valutazioni OMI. L'analisi puntuale del perito ha portato a mediare tali valori tenendo in considerazione le caratteristiche specifiche del bene oggetto di pignoramento con riguardo a :

- localizzazione, l'immobile è situato a ridosso della linea ferroviaria che ne pregiudica il confort abitativo;
- destinazione di piano con riferimento ai vincoli urbanistici, infatti l'immobile si trova in zona esondabile ad alta pericolosità idraulica, tale vincolo determina la completa impossibilità di qualsiasi tipo di ampliamento o cambio d'uso del piano seminterrato oltre ad altre limitazioni per qualsiasi assendo edilizio anche in ragione della fascia di rispetto della ferrovia;
- stato di manutenzione, il fabbricato nel suo complesso in discreto stato di manutenzione comunque necessità di opere di risanamento dei balconi, e delle facciate, anche la copertura risulta abbastanza vetusta. L'interno della proprietà è in buone condizioni.

La verifica delle suddette caratteristiche hanno determinato l'individuazione il valore di stima sottoriportato che comunque come in ogni compravendita è a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	202,10	x	900,00	=	181.890,00
Valore superficie accessori:	20,00	x	900,00	=	18.000,00
					199.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 199.890,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 199.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO ***

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 manutenzione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella medesima zona. 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 della zona. 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). 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. Particolare attenzione è stata posta anche nella valutazione dello stato di manutenzione dell'immobile che viene giudicato discreto in quanto presenta situazioni, anche nelle sue parti condominiali che necessitano di manutenzioni. Tutti i costi relativi a sanatorie, regolarizzazioni o ripristini dello stato dei luoghi sono stati computati a parte e detratti in sede di valore finale di stima.

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 - Arcola, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, ed inoltre: Web siti specializzati in compravendite immobiliari

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	202,10	20,00	199.890,00	199.890,00
				199.890,00 €	199.890,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è stato pignorato per intero e per tale ragione non si è reso necessario esprimere giudizi di possibile divisibilità per quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.390,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 390,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.000,00**

data 30/03/2024

il tecnico incaricato
FEDERICO BIANCHI