



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 9/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Ortles 21 S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Massimiliano Leccese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alessandra Pieroni**

CF: PRNLSN58L46E463Q

con studio in LA SPEZIA (SP) Scalinata S.Giorgio, 3

telefono: +390187770347

fax: +390187770347

email: arch.pieroni@alice.it

PEC: alessandra.pieroni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a FOLLO Via all'aia 2, frazione Carnea, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).L'unità immobiliare è posta in fabbricato di remota costruzione, con affaccio su Via all'aia e su Piazza Mazzini , facente parte dell'impianto medioevale e situato nella zona del borgo vicino alla chiesa parrocchiale , prossimo alla pubblica viabilità ed ad una piccola area di parcheggio. Sviluppato su 5 piani, l'alloggio consta di una cantina al piano seminterrato, di una cucina ed un ampio locale igienico al piano terra, di un locale denominato in planimetria " sala " al piano ammezzato , di una camera al piano primo e di una camera al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da scale interne. La superficie dell'unità immobiliare è indicata in 68 mq. catastali nella planimetria Docfa depositata nel 2004 , ricalcolata in mq 65 a seguito di presentazione di pratica di rettifica nel 2023. La struttura del fabbricato è in pietra, intonacata sul lato secondario, intonacata ed anche tinteggiata di colore chiaro sul lato di via all'aia; i solai sono in legno; la copertura è in tegole, eccetto per il locale "sala", coperto di onduline. L'immobile necessita di ristrutturazione , sia relativamente alle componenti edilizie esterne che agli interni. Costituiscono accessori dell'appartamento due locali destinati a magazzino, con accesso dalla corte comune su via dell'aia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-Ammezzato , terra, primo , secondo , scala interna, ha un'altezza interna di variabile nei vari locali da m.2,20 a m.2,50 . Lo scantinato ed il vano accessorio sub 1 misurano h. 3,00, il secondo vano accessorio sub 11 è alto m.2,00 .

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1900, categoria A/4, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via all'aia n.2, piano: S1,T,1,2 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione della destinazione del 27/02/2004  
Coerenze:
- Piano scantinato : mappale 110, mappale 130, mappale 109
- Piano intermedio tra piano terra e piano primo : mappale 110 su due lati, aria su via all'aia , aria su corte mappale 110
- Piano terra : via all'aia , mappale 110 su due lati, aria su mapp.130
- Piano primo : mappale 110 su due lati , aria su mapp.130
- Piano secondo : mappale 110 su due lati , aria su mappale 130

L'intero edificio sviluppa 5 piani, tutti piani fuori terra, eccetto lo scantinato seminterrato . Immobile costruito intorno al 1600.

**A.1** **deposito artigianale**, composto da unico vano , identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1900, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via all'aia 2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione della destinazione , in atti dal 27/02/2004 n.1354.1/2004. Compravendita Notaio Morichelli Vertere rep 77943/16509 trascritto il 08/06/2006 ai nn.5385/3549

Coerenze: in senso orario mappale 110 sub 9 , terrapieno, mappale 110 , via all'aia

**A.2 deposito artigianale**, composto da unico vano, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 895, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: via all'aia , piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita a firma notaio [REDACTED] . 77943/16509 trascritto in data 08/06/2006 ai nn. 5384/3548 [REDACTED] venti cau [REDACTED] e/o aventi causa e/o aventi causa , , pub [REDACTED]  
In visura : consistenza 11 mq - totale 16 mq

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,60 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 46.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dal debitore

## 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 18/05/2006 a firma di Notaio Morichelli Vertere sede di Aulla ai nn. 77944/16510 di repertorio, iscritta il 08/06/2006 a La Spezia ai nn. 5386/1003, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.  
Durata ipoteca: 13 anni 11 mesi .  
La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2008 a firma di Tribunale sezione distaccata di Sarzana , iscritta il 04/02/2009 a La Spezia ai nn. 1048/143, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 5.000,00.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/06/2009 a firma di Tribunale di Sarzana ai nn. 543 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a La Spezia ai nn. 10241/1934, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 5.040,40.

Importo capitale: 2.540,40.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, del 08/07/2010 a firma di Tribunale di Sarzana ai nn. 329 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a La Spezia ai nn. 6747/1314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 23.492,87.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **legale** attiva, a firma di Equitalia Nord S.P.A, iscritta il 04/02/2015 a La Spezia ai nn. 825/110, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo del 03/02/2015 ai nn. 631/5615 di repertorio.

Importo ipoteca: 134.418,56.

Importo capitale: 67.209,28.

La formalità è riferita ad intero lotto

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/04/2018 a firma di Ag delle entrate -Riscossione ai nn. 1588/5618 di repertorio, iscritta il 13/04/2018 a La Spezia ai nn. 2916/420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo .

Importo ipoteca: 160.283,16.

Importo capitale: 80.141,58.

La formalità è riferita ad intero lotto

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

verbale di pignoramento del 01/02/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari La Spezia ai nn. rep.3138 di repertorio, trascritta il 10/02/2023 ai nn. 1065/860, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento .

La formalità è riferita ad 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Il Ctu non è venuto a conoscenza , nè sono stati riferiti dai proprietari , cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti in un complesso storico comprendente diverse unità immobiliari con ingressi autonomi ed appartenenti a diversi proprietari , ma non risulta costituito condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 particella 110 sub 9 in regime di separazione dei beni , in forza di Compravendita [REDACTED] 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio Moricchelli Vertere Aulla ai nn. rep. 77943/16509 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a La Spezia ai nn. 5383/3547.  
Il titolo è riferito solamente a particella 110 sub 9, ex sub 6 , ex sub 4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 particella 110 sub 11 in regime di separazione dei beni , in forza di Compravendita [REDACTED] 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio Moricchelli Vertere [REDACTED] 43/16509 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a La Spezia ai nn. 5385/3549.  
Il titolo è riferito solamente a particella 110 sub 11, ex sub 6, ex sub 4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 particella 110 sub 1, in forza di Compravendita [REDACTED] (dal 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio Moricchelli Vertere aulla ai nn. rep.77943/16509 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a La Spezia ai nn. 5384/3548.  
Il titolo è riferito solamente a particella 110 sub 1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione non trascritta [REDACTED] [REDACTED] (dal 25/05/1977 fino al 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio Moricchelli Vertere in Aulla ai nn. 77943/16509 di repertorio, trascritto il 08/06/2006 a La Spezia ai nn. 5384/3548.  
Il titolo è riferito solamente a particella 110 sub 1.

Successione non trascritta di Ongaro Marco , deceduto il 25/05/1977, denuncia n.94 vol. 596 La Spezia , la cui accettazione tacita è stata trascritta il 23/06/2006 ai nn.5910/3894

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di ex particella 110 sub 4 , in forza di Decreto di regolarizzazione titolo di proprietà (dal 16/12/1985 fino al 18/10/2003), con atto stipulato il 16/12/1985 a firma d [REDACTED] Spezia ai nn. 2107/1617 di repertorio, trascritto il 10/04/1987 a La Spezia ai nn. 2107/1617 .

Il titolo è riferito solamente a ex particella 110 sub 4 .

Successivo alla regolarizzazione del titolo di proprietà Atto di identificazione catastale del 28/05/1991 del Notaio R. Patanè rep. 41923 trascritto il 15/06/1991 ai nn. 3711/2752

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della particella 110 sub 9 e sub 11, in forza di Succe [REDACTED] 18/10/2003 fino al 18/05/2006), con atto stipulato il 18/10/2003 a firma di Notaio Moricchelli Vertere in aulla , registrato il 24/03/2004 a Ufficio Registro La Spezia ai nn. rep. 11/1029 , trascritto il 19/06/2004 a La Spezia ai nn. 5628/3741.

Il titolo è riferito solamente a particella 110 sub 11 e sub 9 .

Testamento pubblicato con verbale del 04/12/2003 rep. 66851 Notaio Moricchelli Vertere sede di Aulla , trascritto alla Spezia il 12/04/2005 , nn. 3367/2200 Accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/06/2006 ai nn. 5909/3893

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. Nessuna pratica reperita .

Il titolo è riferito ad intero lotto.

A fronte di richiesta di accesso agli atti del 11/04/2023 , il Comune di Follo, con pec del 13/04/2023 ha risposto di non avere reperito pratiche relative all'immobile : "Comunicazione di non ritrovamento pratiche Oggetto: Richiesta di accesso agli atti – prot. 3533 del 11/04/2023 per visione titoli edilizi relativi all'edificio registrato al Foglio 22 part. 110 subalterni 9, 11, 1 – Via all'Aia 2, Carnea "

Comunicazione di non ritrovamento pratiche A seguito della Sua richiesta del 11/04/2023 - prot. 3533, finalizzata all'accesso agli atti per la visione dei titoli edilizi relativi all'edificio registrato al Foglio 22 part. 110 subalterni 9, 11, 1, con la presente si comunica che con i dati forniti non è stata rinvenuta nessuna pratica nell'archivio comunale e neppure ne esistono tracce nel database informatico dell'Area Urbanistica, trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione con numero di mappale probabilmente risalente all'impianto catastale."

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera del 4/10/2007 protocollo 7598 , l'immobile ricade in zona AS ambiti storici, disciplinati dall' art.18 delle Norme di Conformità e Congruenza del Puc.Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona di Bacino Galasso , disciplinata dall'art.40 delle NTA del Puc. Vincolo Idrogeologico ZCR carta geologica zona di crescita rocciosa - ZPA carta geologica zona con terreni su roccia coerente fratturata con acclività>50%, zona con terreni argillitici, brecce e depositi fluvio-lacustri con acclività <50%, zone d pianura alluvionale con depositi eterogenei H > 10 m. PTCP assetto insediativo NIMA (Nucleo Isolato a regime normativo di mantenimento 29,5%. Il titolo è riferito ad intero lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si è provveduto a correggere i confini mediante presentazione di pratica di rettifica alla Docfa depositata nel 2004.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti obsoleti e non certificati, condizioni generali dell'alloggio da adeguare alla normativa vigente , presenza di eternit su parte di copertura , solai in legno da verificare , intonaco esterno ed interno in condizioni mediocri, copertura priva di coibentazione ed impermeabilizzazione, assenza di antibagno . (normativa di riferimento: regolamento edilizio)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di ristrutturazione , eccetto oneri per rifacimento impianti (già previsti alla voce "Tecnica impiantistica"), calcolati indicativamente : €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi relativi ad una revisione /riparazione degli impianti e delle componenti edilizie principali 4/6 mesi

Questa situazione è riferita ad intero lotto .

L'appartamento è abitabile , ma le condizioni sono scadenti . Per migliorare le condizioni di abitabilità si possono ipotizzare degli interventi minimi che rappresentano attività imprescindibili come l'eliminazione dell'amianto di copertura del locale "sala", la revisione dell'impianto elettrico (anche nei locali accessori ) , la costruzione dell'impianto di riscaldamento , la riparazione di eventuali perdite dal

tetto e dalla facciata , la creazione di antibagno e la tinteggiatura dei locali . Pur trattandosi di intervento minimo , è necessario un progetto esecutivo ed un capitolato per individuare i costi precisi, pertanto le cifre riportate hanno valore soltanto indicativo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: inesattezze nell'indicazione dei confini, ricalcolo della superficie dell'immobile attualizzato a mq 64

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica Docfa per la correzione dei confini

L'immobile risultava **non conforme, ma è stato regolarizzato**.

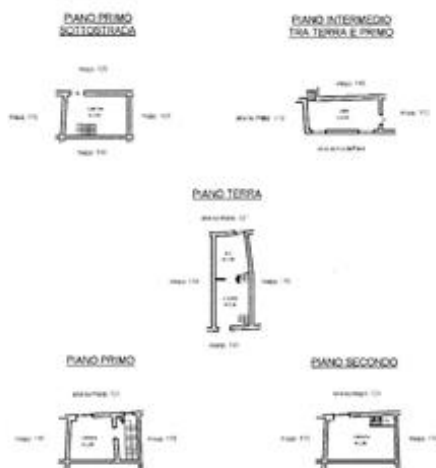
Costi di regolarizzazione:

- la presentazione di pratica di rettifica confini nella pratica Docfa depositata nel 2004 è stata effettuata in corso di consulenza tecnica per la valutazione dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita ad intero lotto.

Si è provveduto ad effettuare la correzione dei confini erroneamente indicati in planimetria presentando variazione alla pratica Docfa esistente



Planimetria con confini corretti



Planimetria presentata nel 2004

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

L'appartamento è abitabile in quanto dotato di bagno con quattro accessori, messi in opera in tempi relativamente recenti , di stufa a pallet e di impianto elettrico messo in sicurezza, secondo quanto dichiarato dalla proprietà (privo però di certificazione ). Rilevata assenza di antibagno nel locale igienico che si apre verso la cucina . Trattandosi di fabbricato di remota costruzione , l'immobile dovrà essere allineato alla normativa igienico- sanitaria attuale . Rilevata presenza di materiale asbestoso sulla copertura del corpo contenente la stanza di soggiorno, materiale che andrà eliminato e opportunamente smaltito. Interventi da effettuare sono la revisione di copertura , priva di coibentazione e di parte dei solai. Le scale in legno sono particolarmente ripide, vanno riprogettate e sostituite. La normativa di riferimento sono le norme tecniche di attuazione del Puc ed il regolamento edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante parziale ristrutturazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione 3/4 mesi  
Questa situazione è riferita ad intero lotto .

Per la valutazione dei costi di regolarizzazione si terrà conto di interventi parziali , non della totale ristrutturazione e non si prevedono interventi nei locali accessori , che sono al grezzo , se non la messa in sicurezza dell'impianto elettrico .Tali costi verranno esposti nel paragrafo di conformità edilizia e di conformità impiantistica .

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ad intero lotto

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto gas inesistente , Impianto elettrico da verificare . Stufa a pellet da sostituire con impianto di riscaldamento autonomo composto di caldaia e corpi scaldanti . La proprietà riferisce l'esistenza del collegamento dell'impianto idrico (funzionante ) alla rete fognaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per rifacimento di impianto gas , impianto di riscaldamento e di verifica/rifacimento impianto elettrico ( quest'ultimo anche nei locali accessori ): €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita ad intero lotto .

I costi di ristrutturazione sono del tutto indicativi , essendo necessari un progetto ed un capitolato per definirli in maniera puntuale

BENI IN FOLLO VIA ALL'AIA 2, FRAZIONE CARNEA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a FOLLO Via all'aia 2, frazione Carnea, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).L'unità immobiliare è posta in fabbricato di remota costruzione, con affaccio su Via all'aia e su Piazza Mazzini , facente parte dell'impianto medioevale e situato nella zona del borgo vicino alla chiesa parrocchiale , prossimo alla pubblica viabilità ed ad una piccola area di parcheggio. Sviluppato su 5 piani, l'alloggio consta di una cantina al piano seminterrato, di una cucina ed un ampio locale igienico al piano terra, di un locale denominato in planimetria " sala " al piano ammezzato , di una camera al piano primo e di una camera al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da scale interne. La superficie dell'unità immobiliare è indicata in 68 mq. catastali nella planimetria Docfa depositata nel 2004 , ricalcolata in mq 65 a seguito di presentazione di pratica di rettifica nel 2023. La struttura del fabbricato è in pietra, intonacata sul lato secondario, intonacata ed anche tinteggiata di colore chiaro sul lato di via all'aia; i solai sono in legno; la copertura è in tegole, eccetto per il locale "sala", coperto di onduline. L'immobile necessita di ristrutturazione , sia relativamente alle componenti edilizie esterne che agli interni. Costituiscono accessori dell'appartamento due locali destinati a magazzino, con accesso dalla corte comune su via dell'aia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-Ammezzato , terra, primo , secondo ,



scala interna, ha un'altezza interna di variabile nei vari locali da m.2,20 a m.2,50 . Lo scantinato ed il vano accessorio sub 1 misurano h. 3,00, il secondo vano accessorio sub 11 è alto m.2,00 .

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1900, categoria A/4, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Via all'aia n.2, piano: S1,T,1,2 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione della destinazione del 27/02/2004

Coerenze:

- Piano scantinato : mappale 110, mappale 130, mappale 109
- Piano intermedio tra piano terra e piano primo : mappale 110 su due lati, aria su via all'aia , aria su corte mappale 110
- Piano terra : via all'aia , mappale 110 su due lati, aria su mapp.130
- Piano primo : mappale 110 su due lati , aria su mapp.130
- Piano secondo : mappale 110 su due lati , aria su mappale 130

L'intero edificio sviluppa 5 piani, tutti piani fuori terra, eccetto lo scantinato seminterrato . Immobile costruito intorno al 1600.



*prospetto su via dell' aia lato ingresso*



*prospetto su via dell'aia lato soggiorno , inquadrato da Piazza Mazzini*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in borgo di origine medioevale, arroccato su una collina tra i torrenti Piaggia e Marzena, in una valle trasversale alla valle del Durasca. Il centro è prettamente residenziale e conta circa 250 abitanti. Le zone limitrofe sono agricole ed centri urbani più vicini , dotati di tutti i servizi , sono Follo e Ceparana. Il traffico nella zona è soltanto pedonale per la conformazione del tessuto urbano; in prossimità dei beni oggetto di valutazione si trova un'area di carico e scarico e poco distante un parcheggio pubblico, probabilmente non sufficiente nel periodo estivo . Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma attualmente non si sono rilevate attività commerciali, eccetto nuove piccole strutture recettive (case vacanze), che si stanno sviluppando residualmente, in funzione del grande afflusso turistico prodotto dalle Cinque terre, con conseguente rivitalizzazione di tutte le località circostanti. Da alcuni anni il borgo di Carnea è noto - e molto frequentato durante la stagione estiva - per sagre e feste con degustazioni di prodotti locali .



Carnea



Veduta del Borgo

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 250 metri

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

scarso

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta in fabbricato di antica edificazione, intorno al '600, facente parte di un complesso articolato, in prossimità del volto di ingresso al borgo, in un contesto urbano risalente al medioevo. Tipologia di casa a torre, con sottostante cantina, cui è stato collegato il vano di soggiorno (denominato in planimetria "sala"). Al fabbricato si accede da una corte comune su cui affacciano altre proprietà, delimitata da muro su cui si apre un portale di pietra. L'ingresso si trova sopraelevato rispetto all'aia da tre gradini in pietra. Il portone è in alluminio anodizzato oro e vetro ed immette immediatamente nella piccola cucina (circa mq 7,05), attrezzata a sinistra con un blocco cottura, a destra con tavolo da pranzo. La cucina è in diretta comunicazione con ampio bagno finestrato (mq 6,11), dotato di quattro sanitari tra cui una doccia. Nel bagno esiste una botola, attualmente resa inaccessibile, attraverso la quale, mediante scala di legno, si scendeva alla cantina sottostante, che ha ingresso dal retro del fabbricato (mq 11,37). Sempre dalla cucina si dipartono due rampe di scale. La prima, affianco all'ingresso, è in muratura, forma una leggera curvatura e conduce al vano individuato in planimetria come "sala" (mq 9,27), costituito da un corpo aggiunto con due finestre, adibito a soggiorno e affacciato su via dell'aia e con vista sulla piazzetta Mazzini. Il locale presenta pianta rettangolare, è posto al piano ammezzato, cioè ad una quota intermedia tra il piano terra e la quota della camera del primo piano, ed è dotato di un ingresso indipendente sul lato corto. Tale ingresso, posto su breve scala in comune con altra proprietà rappresenta un angolo molto caratteristico e pittoresco del tessuto edilizio del borgo. La seconda scala che si diparte dalla cucina è in legno, molto ripida, posta a destra del bagno e dotata di finestra. Essa conduce ad un piccolo pianerottolo di disimpegno (scala + disimpegno mq 4,00 circa) ed alla camera da letto del primo piano (mq 8,54). La scala in legno prosegue verso una seconda camera (mq 12,16). Entrambe le

camere da letto affacciano sul retro del fabbricato, sono esposte a sud e godono di vista suggestiva. La struttura del fabbricato è di pietra, i solai sono in legno, il tetto ha struttura in legno con manto in tegole sul corpo principale, in onduline sul soggiorno (con probabile presenza di amianto). Il fabbricato necessita di manutenzioni: la facciata su cui si apre il portone di ingresso, condivisa con altra proprietà, è in pietra; il fronte del corpo aggiunto che costituisce il soggiorno è stato intonacato e tinteggiato di colore chiaro; la facciata sul retro è intonacata al grezzo. L'intonaco interno è mediocre. Da verificare se i solai siano stati consolidati all'epoca in cui sono state realizzate le pavimentazioni in granigliato di cemento (cucina e bagno) e grès (nel soggiorno). Le finestre in legno, con vetro semplice, sono state oggetto di manutenzione e le persiane in alluminio sono relativamente recenti. Le piastrellature di bagno e zona cottura sono di piastrelle correnti bianche. I sanitari sono quattro, comprendendo anche la doccia. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina: riferisce la proprietà che è stato messo in sicurezza con salvavita, ma non esiste certificazione. Non esiste impianto gas, ma una bombola alimenta il piano di cottura per cucinare ed un boiler elettrico, posizionato nel bagno, produce acqua calda. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pallet. L'impianto idrico è sottotraccia. Viene riferito dai congiunti della proprietaria il collegamento alla pubblica rete fognaria. L'acqua corrente proviene da un bacino comunale che fornisce acqua di ottima qualità e non è collegato alla rete di fornitura provinciale. La cantina del piano seminterrato è un unico vano al grezzo, adibito a magazzino ed è dotato di impianto di illuminazione esterno. E' ancora presente nel locale un tratto di scala di legno che consente l'accesso ad un solaio in legno in pessime condizioni e che mette in collegamento la cantina con il bagno del piano terra. Le altezze dei locali variano da m.2.20 fino a m. 2,50. La cantina è invece intorno a 3,00 metri di altezza.

Costituiscono accessori dell'unità immobiliari, ciascuno dotato di identificativi catastali propri, un locale di deposito (sub 1) ed un piccolo vano (sub 11) utilizzato come lavanderia, entrambi con accesso dalla corte comune in via dell'aia. Il subalterno 1 funge da ripostiglio per l'appartamento, è costituito da un unico locale al grezzo, dotato di finestra, fuori terra, in h.3,00 m circa e chiuso da portone in legno in cattive condizioni di manutenzione; il subalterno 9, è utilizzato come vano lavanderia a servizio dell'appartamento, è in h.200 metri, ed è chiuso da porta di legno con fori di areazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> persiane a doppia anta realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> finestre a doppia anta realizzati in legno e vetro semplice. Le finestre sono state oggetto di manutenzione	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di vecchia produzione e onduline su corpo aggiunto privo di coibentazione. Si segnala probabile esistenza di eternit sulla copertura del locale di soggiorno	scarso	
<i>pareti esterne:</i> struttura in pietra a vista, in parte sommariamente intonacate (nella facciata posteriore), in parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro (nel corpo aggiunto contenente il soggiorno).	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in granigliati di cemento	al di sotto della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in cannicciato	mediocre	
<i>portone di ingresso:</i> anta unica in alluminio anodizzato oro e vetro opaco	mediocre	
<i>scale:</i> interne, in legno; soltanto i gradini tra	scarso	

cucina e soggiorno sono in muratura , di pietra tipo ardesia . Le scale in legno sono molto ripide

Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale . Viene riferito dalla proprietà l'esistenza del collegamento a pubblica fognatura . Produzione acqua calda mediante boiler elettrico.

nella media 

**elettrico:** parzialmente esterno in canaline , in parte sotto traccia , la tensione è di 220V. Non conforme, privo di certificazione

molto scarso 

**termico:** stufa con alimentazione in pellet, posizionata in cucina . Conformità da verificare

mediocre 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
appartamento residenziale	ad	uso	65,00	x	100 %	=	65,00	
<b>Totale:</b>			<b>65,00</b>				<b>65,00</b>	



**ACCESSORI:**

**deposito artigianale**, composto da unico vano , identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 1900, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via all'aia 2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione della destinazione , in atti dal 27/02/2004 n.1354.1/2004. Compravendita Notaio Morichelli Vertere rep 77943/16509 trascritto il 08/06/2006 ai nn.5385/3549  
Coerenze: in senso orario mappale 110 sub 9 , terrapieno, mappale 110 , via all'aia

descrizione			consistenza		indice		commerciale	
magazzino			6,00	x	30 %	=	1,80	
<b>Totale:</b>			<b>6,00</b>				<b>1,80</b>	

**deposito artigianale**, composto da unico vano, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 110 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana u, partita 895, categoria C/2,

classe 1, consistenza 11 mq, rendita 11,36 Euro, indirizzo catastale: via all'aia , piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita a firma notaio Morichelli Vertere sede di Aulla rep. 77943/16509 trascritto in data 08/06/2006 ai nn. 5384/3548

e/o aventi causa e/o aventi causa , , pubblica via

In visura : consistenza 11 mq - totale 16 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	16,00	x	30 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>4,80</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà ovviamente conto dell'andamento del mercato , nel quale i segnali di ripresa della domanda post emergenza epidemiologica del 2021, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. L'incertezza del momento economico non favorisce gli investimenti di alcun tipo, nonostante, nella teoria, l'inflazione crescente dovrebbe ingenerare nuovo interesse per il mercato immobiliare; in realtà il costo dei mutui non incentiva gli acquisti. I prezzi risultano ancora bassi nelle province e con leggero incremento soltanto nelle grandi città. Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard ). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali , opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi per la scarsità di immobili compravenduti nell'ultimo anno nella piccola località. Quanto alle caratteristiche del bene, l'appartamento è inserito in contesto caratteristico, con origini medioevali. E' inoltre collocato lungo il percorso principale del borgo, con affaccio su gradevole piazzetta . Le condizioni manutentive sono mediocri : una attenta riqualificazione valorizzerebbe la potenziale redditività dell'immobile , già da ora utilizzato come piccola struttura ricettiva. La valutazione terrà conto della vocazione turistica della località , che, come molti borghi minori , sta tentando nuovo sviluppo, grazie alla vicinanza con le Cinque terre. Nella località Carnea esistono infatti altri immobili offerti in vendita ed i prezzi rilevati risultano abbastanza elevati. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Le quotazioni Omi di Follo, località Carnea, per il secondo semestre del 2021 , per la Zona R1 Extraurbana /frazioni e parte residuale del territorio con edilizia sparsa , riportano per abitazioni di tipo economico valori di €/mq 700,00 fino a €/mq 1000,00 , per abitazioni di tipo civile €/mq 900,00 fino a €/mq 1300,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1.100,00	=	<b>71.500,00</b>
Valore superficie accessori:	6,60	x	1.100,00	=	<b>7.260,00</b>
					<b>78.760,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.760,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del più probabile valore di stima del lotto, si terrà ovviamente conto dell'andamento del mercato, nel quale i segnali di ripresa della domanda post emergenza epidemiologica del 2021, sono inficiati dagli eventi di politica internazionali. L'incertezza del momento economico non favorisce gli investimenti di alcun tipo, nonostante, nella teoria, l'inflazione crescente dovrebbe ingenerare nuovo interesse per il mercato immobiliare; in realtà il costo dei mutui non incentiva gli acquisti. I prezzi risultano ancora bassi nelle province e con leggero incremento soltanto nelle grandi città. Per la valutazione del cespite si è proceduto ad una stima analitica, effettuando la due diligence relativa ad aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli giuridici eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato. Per le misurazioni si sono applicati i criteri indicati dagli IVS (International Valuation Standard). Per i metodi di valutazione: l'individuazione del Valore di Mercato avverrà mediante il Metodo Sintetico Comparativo monoparametrico, analogo ma meno puntuale del Market comparison approach (prassi valutativa non ancora consolidata in Italia, per mancanza di banche dati, creando una carenza di trasparenza metodologica, che solo una attenta applicazione del Market comparison garantirebbe). La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. In assenza di banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno/biennio, si fa riferimento alle offerte delle Agenzie immobiliari locali, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni Omi ed il Borsino immobiliare. Si segnala la difficoltà di individuare beni analoghi per la scarsità di immobili compravenduti nell'ultimo anno nella piccola località. Quanto alle caratteristiche del bene, l'appartamento è inserito in contesto caratteristico, risalente al medioevo e sviluppatosi intorno al 1600. E' inoltre collocato lungo il percorso principale, in prossimità di una volta che probabilmente rappresentava una delle porte di accesso al borgo, ed affaccia su gradevole piazzetta. Le condizioni manutentive sono mediocri: una attenta riqualificazione sia del contesto circostante che dell'appartamento oggetto di stima valorizzerebbe le potenzialità dell'immobile. L'appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria può risultare inferiore rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie. Le quotazioni Omi di Follo, località Carnea per il secondo semestre del 2021, per la Zona R1 Extraurbana /frazioni e parte residuale del territorio con edilizia sparsa, riportano per abitazioni di tipo economico valori di €/mq 700,00 fino a €/mq 1000,00, per abitazioni di tipo civile €/mq 900,00 fino a €/mq 1300,00. La valutazione terrà conto delle potenzialità del bene, che, mediante ristrutturazione, si presterebbe ad un utilizzo turistico - ricettivo. Nella valutazione si sono tenuti in considerazione i seguenti fattori: 1. posizione dell'immobile, allineato lungo il percorso principale del borgo e dotato di discreta panoramicità sul fronte interno; 2. accesso all'immobile solo pedonale con possibilità di transito di mezzi meccanici per ristrutturazione di piccole dimensioni; 3. parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, lungo la viabilità pubblica; 4. valenza turistica dell'immobile, posto in località non distante dalla Cinque terre, in quanto il fabbricato risulta particolarmente adatto alla creazione di piccola struttura recettiva; 6. di contro si terrà conto della minor appetibilità di un immobile venduto in asta giudiziaria rispetto ad un immobile venduto sul libero mercato, per l'assenza di garanzie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio della Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune di Follo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Omi

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	65,00	6,60	78.760,00	78.760,00
				<b>78.760,00 €</b>	<b>78.760,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'appartamento non è divisibile.

I due locali accessori, entrambi destinati a magazzino e dotati di identificativi catastali propri, sono unità immobiliari indipendenti dall'unità immobiliare principale ad uso residenziale, pertanto si possono considerare separatamente commerciabili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 30.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.760,00**

**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: **€ 2.438,00**

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: **€ 22,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.300,00**

data 07/06/2023

il tecnico incaricato  
Alessandra Pieroni

