



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE

18/2020

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa TIZIANA LOTTINI

CURATORE:

Dott. Massimiliano DADA'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. FABIO GALLETTTO

CF: GLLFBA64R151363A

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1, LOC. PONZANO MAGRA

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragallegto@interfree.it

PEC: fabio.gallegto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL
DEBITORE 18/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FOSDINOVO Via Vittorio Alfieri 13, frazione Tendola, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (VENTURINI DANIEL) appartamento di tre vani e accessori posto al Piano 2° in centro storico, formato da ingresso/cucina, disimpegno, servizio igienico, sala e una camera doppia, con accesso al sottotetto. L'appartamento risulta dotato di due cantine al piano Terra, oltre terreno posto nelle immediate vicinanze e terreno boschivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 424 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Alfieri 13, piano: S1-2, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/3.

Coerenze: ai lati con aria su Via Alfieri, vano scala condominiale, mappale 434 e mappale 424, sotto con il mappale 424 e sopra con l'aria

- foglio 14 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 370, reddito agrario 1,62 € reddito dominicale 3,92 € indirizzo catastale: frazione Tendola, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/3.

Coerenze: ai lati con strada vicinale del Cavaglino, il mappale 474, il mappale 507 ed il mappale 504.

- foglio 23 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6251, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 2,26 € indirizzo catastale: loc. Montegrosso - Pulica, intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze: ai lati con il mappale 252, il mappale 237, il mappale 222, il mappale 225 ed il mappale 239.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

78,10 m²

integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA presso Agenzia del territorio di Massa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mappale 424 sub 23 foglio 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FOSDINOVO VIA VITTORIO ALFIERI 13, FRAZIONE TENDOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSDINOVO Via Vittorio Alfieri 13, frazione Tendola, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (VENTURINI DANIEL)

appartamento di tre vani e accessori posto al Piano 2° in centro storico, formato da ingresso/cucina, disimpegno, servizio igienico, sala e una camera doppia, con accesso al sottotetto. L'appartamento risulta dotato di due cantine al piano Terra, oltre terreno posto nelle immediate vicinanze e terreno boschivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 424 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Alfieri 13, piano: S1-2, intestato a

[REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/3.

Coerenze: ai lati con aria su Via Alfieri, vano scala condominiale, mappale 434 e mappale 424, sotto con il mappale 424 e sopra con l'aria

- foglio 14 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 370, reddito agrario 1,62 € reddito dominicale 3,92 € indirizzo catastale: frazione Tendola, intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/3.

Coerenze: ai lati con strada vicinale del Cavaglino, il mappale 474, il mappale 507 ed il mappale 504.

- foglio 23 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 6251, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 2,26 € indirizzo catastale: loc. Montegrosso - Pulica, intestato a

[REDACTED]

Coerenze: ai lati con il mappale 252, il mappale 237, il mappale 222, il mappale 225 ed il

mappale 239.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fosdinovo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Alpi Apuane.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 83 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0.2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 22 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 22 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di tre vani e accessori posto al Piano 2° in centro storico, formato da ingresso/cucina, disimpegno, servizio igienico, sala e una camera doppia, con accesso al sottotetto (tramite botola), oltre terreno posto nelle immediate vicinanze e terreno boschivo. Risultano parte del compendio immobiliare due cantine poste al piano Terra. L'appartamento risulta della superficie utile di mq 45 circa mentre le due cantine hanno una superficie totale utile di mq 23 circa. Trattasi di Appartamento inserito nel centro storico della frazione di Tendola. L'appartamento è dotato di due cantine poste al piano Terra con entrata da androne comune, le stesse risultano prive di finiture con pareti in pietra e soffitto a volta. L'appartamento è dotato di parcheggi pubblici ai limiti del centro storico. Il terreno distinto con il mappale 506 risulta posto nelle immediate vicinanze del centro storico, in posizione accliva ed in completo stato di abbandono. Mentre l'altro terreno distinto con il mappale 238, risulta un bosco e posto ad una distanza di circa 8 km dal centro storico di Tendola. L'appartamento e le cantine risultano in scadente stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in legno	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 in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia. camera e sala	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica. cucina e bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad un'anta battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220v al di sotto della media 
conformità: da accertare

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata nella media 
in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o rete comunale conformità: da accertare

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a nella media 
metano conformità: da accertare

idrico: sottotraccia con alimentazione in nella media 
tubazioni in ferro zincato e pvc , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: da accertare

termico: radiante con alimentazione in caldaia a al di sotto della media 
metano con tubazione in pvc i diffusori sono in elementi in alluminio radiatori conformità: da accertare

Delle Strutture:

copertura: a capanna costruita in legno al di sotto della media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in al di sotto della media 
cemento e sassi

scale interne: a rampe parallele realizzate in al di sotto della media 
putrelle e muratura ; il servoscala è assente

solai: legno/putrelle al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantine	30,00	x	50 %	=	15,00
terreno mappale 23	6.251,00	x	0,02 %	=	1,25
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
terreno mappale 506	370,00	x	0,5 %	=	1,85
Totale:	6.711,00				78,10

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 550,00 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 Fosdinovo (MS) 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:Frazione collinare di Fosdinovo -----
-----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo, VENDITA: di €630/mq ed un importo massimo di €930/mq.

Il BORSINO IMMOBILIARE per la zona in oggetto, Frazione collinare di Fosdinovo, abitazioni in stabili di seconda fascia, mette un importo minimo di vendita di €558/mq ed un importo massimo di € 780/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 2 (ultimo);
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento autonomo;
- della posizione in piccolo centro storico, poco servito da mezzi pubblici;
- della mancanza di posto auto;
- della dotazione di due cantine;
- 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:	78,10	x	550,00	=	42.955,11
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 42.955,11
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.318,37
---	--------------------

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 MASSA CARRARA, ufficio del registro di MASSA CARRARA, conservatoria dei registri immobiliari di MASSA CARRARA, ufficio tecnico di FOSDINOVO, agenzie: MASSA CARRARA- SARZANA, 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	78,10	0,00	42.955,11	14.318,37
				42.955,11 €	14.318,37 €

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, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.318,37**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 266,37**

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: **€ 52,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.000,00**

data 03/05/2022

il tecnico incaricato
Geom. FABIO GALLETTO