



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

Dott. LUCA SODINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Galletto

CF: GLLFBA64R15I363A

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

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragalletto@interfree.it

PEC: fabio.galletto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BEVERINO Via del Vara 27/B, frazione SAN REMIGIO, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento su due piani, composto al Piano 1° da ingresso-soggiorno, cucina, WC-doccia, e terrazzo, e, tramite scala a giorno, al piano 2°, da camera doppia, camera singola, WC-bagno, disimpegno, ripostiglio, piccolo soppalco, e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 2,70 al P.1° - da 2,20 ml a 4,00 ml al P.2°. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: Via del Vara 27/B, piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 (n.F01815.1/1999)

Coerenze: con aria su Via del Vara su due lati, e mappale 502, sotto con il mappale 501 e sopra con l'aria.

superficie catastale Totale mq 103, superficie Totale escluse aree scoperte mq 100.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.002,50
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. occupato insieme dalla moglie.

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 10/04/2001 a firma di Notaio Rosario Patanè ai nn. 66354 di repertorio, iscritta il 07/04/2021 a La Spezia ai nn. 2706/332, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.430,78 €.

Importo capitale: 85.215,39 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto.

Ipoteca in rinnovazione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/11/2013 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 465/5613 di repertorio, iscritta il 12/11/2013 a La Spezia ai nn. 7766/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n.602/1973).

Importo ipoteca: 124.462,64 €.

Importo capitale: 62.231,32 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2023 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 1359 di repertorio, trascritta il 19/07/2023 a La Spezia ai nn. 6092/4944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non esiste
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	condominio

amministratore condominio e regolamento di condominio con le relative tabelle

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2001), con atto stipulato il 10/04/2001 a firma di Notaio Rosario Patanè ai nn. 66353/14701 di repertorio, registrato il 19/04/2001 a La Spezia ai nn. 918, trascritto il 18/04/2001 a La Spezia ai nn. 3203/2452.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è riscontrato traccia della Licenza Edilizia od altri titoli autorizzativi iniziali in quanto l'archivio Urbanistico effettua ricerche per nominativo e per il CTU, con i nominativi in suo possesso, non è stato possibile risalire all'intestatario iniziale della pratica edilizia. Comunque da verifiche effettuate, visto la planimetria catastale, visto l'ultimo e penultimo atto notarile di compravendita in cui è obbligatorio indicare la conformità urbanistica, si può affermare che la costruzione può risalire ai primi anni del 1950 e sicuramente costruita prima dell'anno 1967, per tanto e malgrado non si siano rintracciati i titoli autorizzativi relativi all'epoca di costruzione dell'intero edificio ed alla sua abitabilità, si ritiene che l'edificio e con esso l'appartamento oggetto di pignoramento, debbano considerarsi conformi urbanisticamente e dotati della così detta "abitabilità storica".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2503**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 27/07/1993 con il n. 2503 di protocollo, rilasciata il 21/12/1993 con il n. 648 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Inizio lavori in data 18/01/1994

Variante alla concessione edilizia N°648 del 21/12/1993 N. **3572**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 22/10/1994 con il n. 3572 di protocollo, rilasciata il 12/01/1995 con il n. 734 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

sanatoria opere interne (Art.26 L.28/2/85 N.47) N. **1055**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione di opere interne, presentata il 08/03/2001 con il n. 1055 di protocollo, rilasciata il 20/03/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di piccolo soppalco non agibile al piano 2° (normativa di riferimento: : Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche - oneri- oblazione: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato inserimento del piccolo soppalco e aggiornamento grafico (terrazzo piano 1°) (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica DOCFA per variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche - diritti: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di attestazione di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche - materiali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

BENI IN BEVERINO VIA DEL VARA 27/B, FRAZIONE SAN REMIGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BEVERINO Via del Vara 27/B, frazione SAN REMIGIO, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento su due piani, composto al Piano 1° da ingresso-soggiorno, cucina, WC-doccia, e terrazzo, e, tramite scala a giorno, al piano 2°, da camera doppia, camera singola, WC-bagno, disimpegno, ripostiglio, piccolo soppalco, e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°, ha un'altezza interna di 2,70 al P.1° - da 2,20 ml a 4,00 ml al P.2°. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 501 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: Via del Vara 27/B, piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 (n.F01815.1/1999)

Coerenze: con aria su Via del Vara su due lati, e mappale 502, sotto con il mappale 501 e sopra con l'aria.

superficie catastale Totale mq 103, superficie Totale escluse aree scoperte mq 100.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Riccò del Golfo, Pignone, Calice al Cornoviglio, 5 Terre). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Val di Vara - Castello DORIA MALASPINA, Calice- 5 terre..

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



biblioteca

molto scarso



campo da tennis

scarso



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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 82 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due livelli, diviso in zona giorno e zona notte, con accesso pedonale dalla Via del Vara, tramite scala esterna scoperta, e si accede tramite il terrazzo di proprietà al piano 1°. L'appartamento è inserito in modesto fabbricato, formato da tre piani fuoriterza, con fondi terranei al P.T. di altra proprietà, ed al piano 1° e 2° dall'appartamento oggetto del presente pignoramento. L'edificio risulta costruito in muratura portante, presenta due facciate lineari ad angolo, lato Nord-Ovest, mentre gli altri due lati sono in aderenza con altro fabbricato. L'appartamento risulta

caratterizzato da un ingresso direttamente nel soggiorno da dove si accede alla cucina, e tramite scala a giorno, si accede alla zona notte, formata da disimpegno, due camere (una doppia ed una singola), da ripostiglio e piccolo soppalco della superficie di mq 8 (oggetto di sanatoria edilizia). L'appartamento è dotato di due servizi igienici, uno al piano 1° ed uno al piano 2°. Ogni piano è dotato di un balcone/terrazzo. La superficie utile agibile dell'appartamento risulta di mq 74 circa oltre i terrazzi per mq 9 circa. L'appartamento risulta in normali condizioni di uso e manutenzione, tranne che le due facciate da riattare. In alcuni punti del soffitto al piano 2° si presentano macchie sparse di condensa/muffa, da riattare. L'appartamento non è dotato di posto auto, ed il parcheggio pubblico si trova a distanza di circa 300 metri. La pavimentazione dell'appartamento al piano 1° risulta in piastrelle tipo cotto, e nei servizi igienici in piastrelle tipo marmorizzato mentre al piano 2° risulta in parquet in listelli di legno tipo Rovere. La scala di accesso al piano 2° risulta rivestita con piastrelle di cotto. I terrazzi risultano pavimentati con piastrelle di gres-ceramico. Gli infissi esterni risultano in PVC, con doppi vetri, privi di protezione. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il piccolo soppalco ubicato sopra al disimpegno-vano scala-rispostiglio, risulta abusivo e quindi da sanare.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a due ante battente realizzati in PVC. privi di protezioni esterne	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad un'anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da accertare	nella 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 esterna</i> : realizzata in piastrelle gres-ceramico. terrazzi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto. piano 1°	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet Rovere. piano 2°	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad una battente ed una fissa realizzato in legno-pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in resina cementizia graffiato. da riattare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizi igienici-cucina realizzato in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da accertare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : radiante con alimentazione in caldaia gas metano i diffusori sono in elementi radinati in alluminio conformità: da accertare. risulta anche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dotato di una stufa a pellet

Delle Strutture:

balconi: costruiti in putrelle ferro e muratura

nella media 

copertura: a padiglione costruita in latero cemento

nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento pietrame

nella media 

scale esterne: a una rampa costruite in muratura

al di sotto della media 

scale interne: ad una rampa, ventaglio realizzate in muratura

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

travi: costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente CTU ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie catastale lorda dell'unità immobiliare a metro quadro, calcolata, per il fabbricato al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50 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. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato.

Tenuto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna, della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della presenza di difformità urbanistiche da sanare, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale catastale lorda di Euro 650,00 la piena ed intera proprietà.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda catastale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Beverino (SP) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento di 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 (in negativo ed in positivo) 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: Comune di Beverino - Extraurbana/FRAZIONI E PARTE RESIDUALE DEL TERRITORIO CON EDIFICAZIONE SPARSA ----- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo economico mette un importo minimo di € 650/mq ed un importo massimo di € 950/mq. La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni: - della vetustà del fabbricato; - dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile; - dell'esposizione; - del livello di piano 1° e 2°(ultimo); - della dotazione e stato degli impianti tecnologici; - della dotazione di caldaia per acqua calda sanitaria (ubicata in cucina) ed impianto di riscaldamento autonomo; - della posizione in centro della frazione di S.Remigio - della condizione di appartamento posto in piccolo fabbricato a schiera d'angolo di buona costruzione architettonica; - della mancanza di posto auto; - della vicinanza dell'Autostrada; - 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:	103,00	x	650,00	=	66.950,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.950,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.950,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente. Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi. Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto. In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare. Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***

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 Beverino, agenzie: La Spezia e Val di Vara, 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	103,00	0,00	66.950,00	66.950,00
				66.950,00 €	66.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, e con una sola entrata. In catasto Urbano risulta censito come unica unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.950,00**

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: **€. 2.947,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 56.002,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 27/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Fabio Galletto